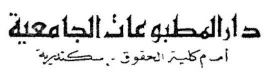


التصدي لكافة المنازعات الناشئة عن
عقد البيع وحسمها بقضاء محكمة النقض

المستشار
أنور طلبة
المحامي العام للنقض المدني







التصدي لكافة المنازعات الناشئة عن
عقد البيع وحسمها بقضاء محكمة النقض

المستشار
أنور طلبة
المحامي العام للنقض المدني

دار المطبوعات الجامعية
أمام كلية الحقوق . اسكندرية

بسم الله الرحمن الرحيم

تقديم

لا مراء فى أن المنازعات الناشئة عن التمسك بعقود البيع قد تشعبت ودقت حتى أصبح حسمها من الامور التى غالبا ما تشق على رجل القانون وهذا ما دعانى الى البدء فى التصدى لهذه المنازعات وايجاد الحلول لهـا مستعينا فى ذلك بالمبادىء التى أرستها محكمة النقض منذ انشائها فى عام ١٩٣١ وحتى ظهور هذا المؤلف ، وقد عنيت بتبويب هذه المبادىء تبويبـا ييسر على الباحث الوقوف على حكم المسألة التى يسعى الى معرفة السبيل الى أوجه الدفاع فيها . ووقفت فى العمل على بعض مسائل لم تعـرض بعد على محكمة النقض ، ولاهميتها ، فقد تناولتها بايجاز ، وابديت الرأى فيها على ذات النهج الذى كنت انتهجه عند ابداء آرائى القانونية بمذكرات نيابة النقض فى مسائل مستحدثة أصبحت من بعد من المبادىء المقررة فى قضـاء النقض .

واتمنى أن يحقق هذا الكتاب ما سعيت اليه .

والله ولى التوفيق ؟

الازاريطة فى ١٩٨٥/٣/٧

المستشار
أنور طلبه

الفصل الأول

انعقاد البيع

الفرع الاول : اركان البيع :

الرضاء :

الرضاء الصحيح بالعقد . مفاده .

ــ المقصود بالرضاء الصحيح هو كون المتصرف مميزا يعقل معنى التصرف ويقصده ، أى أن يكون مدركا ماهية العقد والتزاماته فيه وتكون له ارادة حقه لقيام الالتزام ، لأن الارادة ركن من الاركان الاساسية لأى تصرف قانونى وبدونها لا يصح التصرف . (نقض ١٩٨٣/٢/٢٣ طعن ١٦٦٨ س ٤٨ ق) .

تلاقى الايجاب والقبول

اتفاق الطرفين على المسائل الجوهرية وارجاء مسائل تفصيلية . اثره . تمام العقد ما لم يعلق ذلك على الاتفاق عليها . للطرفين اللجوء للقضاء للفصل فى المسائل التفصيلية .

ــ اذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية واحتفاظهما بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها اعتبر العقد قد تم ، واذا قام بينهما خلاف على المسائل التى أرجىء الاتفاق عليها كان لهما أن يلجأ الى المحكمة للفصل فيه. (نقض ١٩٨٣/٣/٢٩ طعن ١٨٨٠ س ٤٩ ق) .

اتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية فى العقد مع الاحتفاظ بمسائل تفصيلية يتفق عليها فيما بعد . عدم اشتراط ان العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها . اثره . أعتبار العقد قد تم . مادة ٩٥ ق مدنى . مثال بشأن قرار صادر من اللجنة العليا للاصلاح الزراعى .

١ ــ تنص المادة ٩٥ من القانون المدنى على أنه « اذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية فى العقد ، واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان

عليها فيما بعد ، ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها اعتبر العقد قد تم ... » ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد أثبت فى بيانه لوقائع الدعوى نص قرار اللجنة العليا للاصلاح الزراعى — الذى احتج به الطاعنون على تمام عقد البيع — بقوله أنه « بتاريخ ١٩٥٤/٦/١٢ وافقت اللجنة العليا للاصلاح الزراعى على بيع ستة أفدنة للمستأنفين لقاء ثمن قدره ٣٥٠ج للفدان مقسطا على سبع سنوات ... مع تطبيق باقى الاشتراطات التى ترد فى عقد البيع الذى يحرر بمعرفة الادارة القانونية للهيئة » وأشار الى المستندات التى تضمنها ملف الاصلاح الزراعى المرفق بالاوراق ومنها طلب كشف تحديد المساحة المقدمة صورة رسمية منه من الطاعنين وهو موقع عليه منهم بوصفهم مشترين ومن مندوب الحكومة عن الهيئة العليا للاصلاح الزراعى بوصفها بائعة ، ومنها ايضا كتاب ادارة الملكية والتعويض ردا على طلب الطاعنين تحرير العقد النهائى الذى يتضمن ان « الهيئة ستقوم باعداد عقد البيع النهائى والسير فى اجراءات تسجيله فور تسجيل قرار الاستيلاء على أطيان وقف ... ... التى تقع المساحة المبيعة ضمنها » وكان قرار اللجنة المشار اليه قد تضمن فى عبارات صريحة تحديد طرفى العقد والعين المبيعة والثمن — فان الحكم المطعون فيه اذ رأى فى « تفسير قرار الهيئة سالف الذكر أنه لا يعدو أن يكون مشروع عقد بيع وأن عقد البيع لم ينعقد ، ذلك أن الهيئة علقت قرارها المذكور على تحرير عقد البيع بمعرفة الادارة القانونية لها وبالشروط التى ترى هذه الادارة ذكرها فى العقد ، ومادام هذا لم يتم فان عقد البيع لا ينعقد » دون أن يتناول بحث مستندات الطاعنين التى أشار اليها ، ويقول كلمته فى دلالتها فى موضوع النزاع ، فانه فضلا عن مسخه ما تضمنه القرار المشار اليه يكون مشوبا بالقصور . (نقض ١٩٧٥/١/١٦ طعن ٣٥٢ س ٣٩ ق) .

الايجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص عن ارادته فى ابرام عقد معين . اقترانه بقبول مطابق له . مؤد لانعقاد العقد .

٢ — الايجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص الصادر منه على وجه جازم عن ارادته فى ابرام عقد معين بحيث اذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد . (نقض ١٩٦٩/٦/١٩ طعن ٣٢٣ س ٣٥ ق) .

تكييف محكمة الموضوع العقد بانه بيع بات وليس مشروع بيع او وعدا بالبيع أو بيعا بالعربون . توافر أركان البيع وشروط صحته . مثال .

٣ — متى أقام الحكم المطعون فيه قضاؤه بأن الورقة — المتنازع على تكييفها — تتضمن بيعا باتا وليست مشروع بيع أو وعدا بالبيع أو بيعـا بالعربون على أنه وقد تحدد فيها البائعون والعين المبيعة والثمن وما دفع منه ونعهد فيها المشترى بالوفاء بالباقى طبقا للمساحة الحقيقية كمـا أقر باستلام العين المبيعة بحالتها والتزامه بالاموال الاميرية وبدفع تعويض قدره مائتى جنيه اذا امتنع عن تنفيذ التزامه وأن المبلغ المدفوع والموصوف بأنه عربون انما يوازى نصف الثمن تقريبا وقدم البائعون والمشـترون العقـد للمساحة لامكان شهره فان محكمة الموضوع لا تكون قد أخطأت فى التكييف القانونى للورقة المتنازع عليها لأن أركان البيع وشروط صحته تتوافر فى هذه الورقة . (نقض ١٩٦٨/٤/٢٥ طعن ٣٣٣ س ٣٤ ق) .

لا ينعقد البيع الا باتفاق العاقدين على طبيعة العقـد بحيث تتـلاقى ارادتهما فى ايجاب وقبول على حصول البيع .

٤ — لا ينعقد البيع الا اذا اتفق العـاقدان على طبيعة العقـد الذى يقصدان ابرامه بحيث يتلاقى الايجاب والقبول على حصـول البيع ، فاذا كانت محكمة الموضـوع قد استخلصت استخلاصـا سـائغا من الخطابين المتبادلتين بين الشركة الطاعنة ووزارة التموين المطعون عليها — المفصحين عن ايجاب الشركة وقبول وزارة التموين هذا الايجاب — ومن الظروف التى لابست التعاقد أن نية الطرفين لم تنصرف الى البيع ، بل الى الاتفاق على زيادة «مقطوعية السكر» المقررة لمصنع الشركة مقابل استيراد الاخير كمية من السكر من الخارج وكانت الاسباب التى استندت اليها تبرر قانونا هذا التكييف فان النعى على الحكم — فى هذا الخصوص — بمخالفة القانون يكون فى غير محله . (نقض ١٩٦٣/١/١٠ طعن ٣٦٨ س ٢٧ ق) .

استخلاص محكمة الموضوع نية المتعاقدين مما توحى به عبارات عقد البيع الابتدائى التى تؤيدها صيغة عقد البيع النهائى . استخلاص سائغ .

٥ — متى استخلص الحكم نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه بما يتفق مع ماتوحى به عبارات عقد البيع الابتدائى وتؤيده صيغة عقدالبيع النهائى

من أن البيع كان شاملا للارض المبيعة وما عليها من مبان اذ وصف المبيع فى العقد المذكور بأنه عبارة عن مخزن وصيدلية ودكاكين ومقهى ولوكاندة فان ذلك يكون استخلاصا سائغا مما يدخل فى سلطة المحكمة الموضوعية . ولا محل للنعى على الحكم بأنه اخطأ فى تفسير العقد الابتدائى بمقولة ان البيع لم يشمل تلك المبانى وانه يحق للبائع المطالبة بثمن انقاضها . (نقض ١٩٥٨/١/٩ طعن ٣٤٣ س ٢٣ ق) .

الحكم الذى يقضى بانعقاد البيع يجب ان يثبت توافر اركانه من رضا ومبيع وثمن .

٦ ـ الحكم الذى يقام على أن بيعا تم بين طرفى الخصومة يجب أن يعنى باثبات توافر جميع أركان البيع من رضا ومبيع وثمن ، فاذا اكتفى الحكم باثبات توافر الركنين الاولين واغفل الركن الاخير بمقولة ان امره خارج عن نطاق الدعوى كان قضاؤه مخالفا للقانون . واذن فاذا كانت عبارة الحكم تفيد انه اعتبر البيع قد تم لأن الشهود الذين احال على أقوالهم قد شهدوا بتبادل الرضاء على التعاقد ، وان ثبوت توافر ركن الرضا كاف فى القول بانعقاد البيع ، أما الثمن وشروط البيع فقد رأى أن امرهما خارج عن نطاق الدعوى ، فهذا الذى قرره الحكم صراحة واعتمد عليه فى قضائه لا يصححه انه فى معرض سرد وقائع الدعوى قد ذكر محصل اقوال الشهود فى القضية التى عطف عليها وانهم شهدوا ايضا على الثمن ، اذ هو مادام قد افصح عما يرى اعتماده من اقوال الشهود فلا يجوز ان يضاف اليها ما صرح بأن بحثه خارج عن نطاق الدعوى . (نقض ١٩٤٩/٦/٩ طعن ٢١ سنة ١٨ ق) .

لمحكمة الموضوع استخلاص توافر اركان البيع من وقائع مؤدية .

٧ ـ اذا رأت المحكمة أن العبارة المحررة فى مفكرة المدعى والموقع عليها من المدعى عليه ، المتضمنة التزام الموقع بأن يبيع للمدعى الصنف المبينة أنواعه وأوصافه فيها ومقدار كل نوع منه وثمنه ، تشمل كل البيانات اللازمة لتوافر أركان عقد البيع ، ولو أنها مذيلة بعبارة «وهذا لحين تحرير الشروط» ، ثم عرضت لتنفيذ هذا الاتفاق فرأت أن نية المتعاقدين فيما يتعلق بباقى شروط البيع ودفع ثمنه قد توضحت من الطريقة التى بينتها فى حكمها وقالت انهما اتبعاها طوال مدة تنفيذ هذا العقد ، فانها اذ استظهرت توافر أركان

التعاقد من التعهد المأخوذ على البائع ومن تنفيــذه جزئيــا ، واذ استكملت شروط الاتفاق من العناصر الاخرى القائمة فى الدعوى تكون قد استخلصت ذلك مما ينتجه ، فلا تصح مناقشتها فيه أمام محكمة النقض لتعلقه بسلطة محكمة الموضوع فى تقدير الوقائع . (نقض ١٩٤٣/٥/١٣ طعــن ٧٦ س ١٢ ق) .

لمحكمة الموضوع استخلاص قيام تعاقد بالبيع من الراسى عليه المزاد الى المــدين من وصـــــول .

٨ ـــ اذا كان الراسى عليه مزاد الاطيان المنزوعة ملكيتها من المدين قد اعطى المدين وصولا بتسلمه مبلغا من ثمن الاطيان المنزوعة منه والتى رسا مزادها عليه بتارخ كذا على أن يخصم هذا المبلغ من كامل الثمن الذى رسا به المزاد واستخلصت المحكمة من هذا الوصول وجود تعاقد بين الراسى عليه المزاد وبين المنزوعة ملكيته عن الاطيان المنزوعة ، فهذا الاستخلاص يكون مستمدا من ورقة من شأنها أن تفيده ، ولا يصح النعى على المحكمـــة أنهـــا أخطأت اذ اعتبرت هذا الوصول تعاقدا . (نقض ١٩٤٧/٢/١٣ طعن ٣٩ س ١٦ ق) .

حق محكمة الموضوع فى تحصيل عدم انعقاد البيع وان ما حصل هو مجرد أعمــال تحضــيرية .

٩ ـــ متى كان الحكم قد حصل تحصيلا سائغا ان البيع محل الدعوى لم ينعقد لعدم الاتفاق على العين المبيعة وان كل ما حصل ان هو الا مجـــرد أعمال تحضيرية لم تنته باتفاق ملزم للطرفين ، وبناء على ذلك رفض دعوى صحة التعاقد عنى هذا البيــع فلا يقبــل النعى عليه انه اخطأ فى تطبيــق القانون على واقعة الدعوى . (نقض ١٩٥٠/١/١٩ طعن ٨٨ س ١٨ ق) .

ايراد الحكم ما يفيد تلاقى الايجاب بالقبول ثم تقريره بعد ذلك عدول المشترى دون ذكر سند هذا العدول يعتبر قصورا .

١٠ ـــ اذا كان الثابت من وقائع الدعوى التى أوردها الحكم أن راغب الشراء بعد أن قبل عرض البائع ، قد بادر الى المطالبة باتمام الصفقة ووجه فى الوقت المناسب انذارا للبائع بتكليفه الحضور لتحرير العقد الرسمى ،

وانتهى الحكم ــ رغم ذلك ــ الى القول بأن المشترى عدل عن الصفقة ولم يدعم قضاءه بذلك بأدلة من شأنها أن تؤدى اليه بل كان كل ما قاله لا يبرر ما خلص اليه ، فانه يكون معيبا متعينا نقضه . (نقض ١٩٤٥/٦/١٤ طعن ١٣٠ س ١٤ ق) .

تضمن الاقرار المتنازع على تكييفه قبول المقر البيع بالشروط التى ارتضاها ومنازعة المتمسك بالاقرار فى انعقاد البيع بهذه الشروط ينفى تلاقى الايجاب بالقبول .

١١ ــ متى كان الاقرار المتنازع على تكييفه صريحا فى الافصاح عن قبول المقر البيع بالشروط التى ارتضاها وكان المتمسك بهذا الاقرار ينازع فى انعقاد البيع على أساس هذه الشروط ، فلا يمكن مع هذا القول بتلاقى الايجاب والقبول اللازمين لانعقاد البيع . (نقض ١٩٥٠/١/١٩ طعن ٨٨ س ١٨ ق) .

حق محكمة الموضوع فى تعرف نية العاقدين واستخلاص عدم تعليقهما تمام البيع على العقد الرسمى بل جعلاه شرطا لانتقال الملكية .

١٢ ــ ان نية العاقدين يستخلصها القاضى من نصوص العقد وملابساته . فاذا هو استخلص من الاوراق أن العاقدين لم يجعلا تحرير العقد الرسمى شرطا لانعقاد البيع بل هما قد علقا عليه انتقال الملكية الى المشترى وبنى ذلك على اعتبارات مقبولة تبرره ، فلا معقب عليه فى ذلك . (نقض ١٩٤٥/١٠/٢٩ طعن ٩٧ س ١٤ ق) .

الدعوة للتعاقد :

اعتبار الحكم أن السيارات الخاصة من اللوازم الاولية للجمهور فى هذا المجتمع دون أسباب سائغة . ترتيبه على ذلك أن الاعلان الموجه من الشركة محتكرة انتاجها ايجابا بالبيع وأن طلب حجز السيارة المقدم للشركة الموزعة قبولا . قام به عقد اذعان . حجب الحكم نفسه عن بحث دفاع الشركة الطاعنة من أن اعلانها مجرد دعوة الى التعاقد وأن طلب الحجز ايجاب . وما اذا كان هذا الايجاب صادفه قبول انعقد به عقد بيع السيارة . قصور .

١٣ ــ اذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة محتكره

للسيارات التى اعلنت عن انتاجها والمعدة للاستعمال الخاص دون ان يبين بأسباب سائغة وجه اعتبارها من اللوازم الاولية للجمهور فى هذا المجتمع ، ورتب الحكم على ذلك ان الاعلان الموجه من تلك الشركة يعد ايجابا بالبيع ملزما لها ، وان طلب حجز السيارة المقـــدم من المطعون ضـــده الاول الى الشركة الموزعة يعتبر منه قبولا للايجاب الصادر من الشركة المنتجة ، وأن العقد الذى تم بناء على ذلك يكون من عقود الاذعان ولا يمنع من انعقاده ما ورد بطلب الحجز من شرط تعســـفى اهدرته المحكمة ، وبذلك حجب الحكم نفسه عن بحث ما تمسكت به الشركة الطاعنة من أن ما صدر منها لا يعدو أن يكون دعوة الى التعاقد وان طلب حجز الســـيارة المقدم الى الشركة الموزعة هو الذى يعتبر ايجابا وكذلك عن بحث ما اذا كان هذا الايجاب قد صادفه قبول انعقد به عقد بيع السيارة موضوع النزاع — فانه يكون مشوبا بقصـــور فى التســـبيب أدى به الى الخطأ فى تطبيـــق القـــانون . (نقض ١٩٧٤/٣/١٢ الطعنان رقما ٣٩٦ ، ٣٩٨ س ٣٧ ق) .

ركن الثمـــن :

استخلاص الحكم من اقوال الشهود والمســـتندات مقدار الثمن وتمام الوفاء به . انتهاؤه بأسباب سائغة الى توافر ركن الثمن فى عقد البيـــع . المنازعة فى ذلك . جدل موضـــوعى .

١٤ — متى كان الحكم المطعون فيه قد استخلص فى حدود ســـلطته التقديرية من اقوال شهود الطرفين ومن المستندات التى كانت بين يديه ان ثمن الاطيان موضوع عقد البيع هو مبلغ . . . . . وان المطعون ضده أوفى بهذا الثمن كاملا ورتب على ذلك توافر ركن الثمن فى عقد البيع ، وانتهى الى صحته ونفاذه ، وكان استخلاصه فى هذا المقـــام ســـائغا ، فان ما تثـــيره الطاعنة لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا ، يخرج عن رقابة محكمة النقض . (نقض ١٩٧٥/٦/٢٥ طعن ٥٣٦ س ٤١ ق) .

ايراد الحكم فى اسبابه ثمنا معينا للمبيع خلافا لما ورد بالعقد . خطأ مادى . لا يؤثر فى سلامة الحكم طالما ثبت ان الثمن قد دفع للبائع .

١٥ — لئن كان الحكم المطعون فيه قد أورد فى اسبابه ان الثمن هو ٤١٠ جنيها خلافا لما جاء فى العقد ، الا انه لما كان الثابت من الحكم ان الثمن

قد دفع الى الطاعن — البائع — فلا يعدو هذا أن يكون خطأ ماديا انزلق اليه الحكم لا يؤثر فى سلامة قضائه ، مما يكون معه النعى عليه فى هذا الخصوص غير منتج . (نقض ١٩٧٧/٢/٢٢ طعن ٣٩١ س ٤٢ ق) .

تقرير الحكم بأن العقد الصادر من المورث لزوجته هو عقد بيع عين فيه المبيع والثمن وان لا عبرة بعدم ذكر قبض الثمن فيه . صحيح . علة ذلك .

١٦ — متى كان الحكم قد قرر أن العقد الصادر من المورث لزوجته هو عقد بيع عين فيه المبيع والثمن وأن لا عبرة بعدم ذكر قبض الثمن فى العقد بعد تعيينه فان الحكم لا يكون قد أخطأ فى القانون لأن مطلق البيع يفيد التزام المشترى بدفع الثمن المسمى ولأن المادة ٤٨ مدنى تجيز أن يكون العقد المشتمل على الهبة موصوفا بعقد آخر وتجعل مناط صحة الهبة المستترة أن يكون العقد الذى يسترها مستوفى الاركان والشرائط القانونية فان كان العقد الساتر بيعا ولم ينص فيه على ثمن ما أو ابرىء المشترى من الثمن أو وهب له فالعقد هبة لا تصح قانونا الا اذا كانت حاصلة بعقد رسمى . (نقض ١٩٣٨/٦/٩ طعن ٢٥ س ٨ ق) .

النص فى عقد البيع على أن البائع تبرع لابنه بالثمن على أن يقوم هذا الاخير بتجهيز اختيه والانفاق عليهما وعلى والدته بعد وفاة أبيه هو هبة مكشوفة بمقابل .

١٧ — اذا كان الظاهر من عقد البيع انه وقع مقابل ثمن معين وكان منصوصا فيه على أن البائع تبرع لولده المشترى بهذا الثمن وعلى أن المشترى التزم بتجهيز اختيه وبالانفاق عليهما وعلى أمه بعد وفاة أبيه ، واعتبرت المحكمة هذا العقد هبة مكشوفة ، فانها لا تكون قد أخطأت فى تكييفه . فان مجرد النص على أن الوالد تبرع بالثمن يكفى لاعتبار العقد هبة مكشوفة أما ما التزم به الموهوب له فى هذا العقد من تجهيز اختيه ومن الانفاق عليهما وعلى والدته بعد وفاة أبيه فلا يعدو أن يكون مقابلا للهبة ولا يخرج عقدها عن طبيعته . (نقض ١٩٤٦/٥/٢٢ طعن ٨٨ س ١٥ ق) .

عدم اشتراط تكافؤ الثمن مع المبيع انما لا يجوز أن يكون تافها .

١٨ ــ لا يشترط أن يكون المقابل فى عقد البيع ــ الثمن ــ متكافئا مع قيمة المبيع ، بل كل ما يشترط فيه الا يكون تافها . فالثمن البخس يصلح مقابلا لالتزامات البائع وادعاء هذا الاخير بانه باع بما دون القيمة على علم منه بذلك تخلصا من تعرض الغير له فى الاطيان المبيعة وعجزه عن تسليمها لا يكفى لابطال البيع الا أن يكون قد شاب رضاءه اكراه مفسد له . (نقض ١٩٥١/٢/٨ طعن ٩٦ س ١٨ ق) .

ركن المحــل

الوعد المتبادل بالبيع من جانب زيد والشراء من جانب عمرو . وروده على قطعة ارض بسعر محدد . اعتباره عقد بيع كامل الاركان ولو ارجىء التحديد النهائى لمساحة المبيع .

١٩ ــ اذا كان الثابت فى الدعوى أن ... وعد بشراء قطعة الارض الواردة بالاتفاق المؤرخ ... وبالســعر المحدد به ، كمــا وعدت الشركة المطعون عليها بأن تبيعه هذه القطعة بذات السعر ، فان هذا الوعد المتبادل بالبيع من جانب الشركة والشراء من جانب ... هو بيع تام ملزم للطرفين، تترتب عليه كل الآثار التى تترتب على البيع ، ولا يؤثر عليه ارجاء التحديد النهائى لمساحة المبيــع . واذ كان الحــكم المطعون فيه قد اعتبر الاتفــاق المؤرخ ... عقد بيع كامل الاركان ، ورتب على تنازل المشترى عن حقوقه فى هذا العقد الى الطاعنين ، وقبولهما الحلول فيه ، ثم قبول الشركة المطعون عليها انتقال حقوق والتزامات المشترى الاول اليهما اعتبارهما مشتريين فانه لا يكون قد خالف القانون او اخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٢/٥/٢٥ طعــن ٤١٧ س ٣٦ ق) .

تفسير شروط البيع فى خصوص تحــديد كمية المبيع بأسباب ســائغة يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع .

٢٠ ــ متى تبين أن محكمة الموضــــوع قد فسرت شروط البيــع فى خصوص تحديد كمية المبيع تفسيرا سائغا لم تخرج به عن حد حمل عباراتها على ما يمكن أن تحتمله ودعمت حكمهــا فى هــذا الخصــوص بما يؤيده من اعتبارات معقولة فان ذلك مما يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع

التى لا رقابة لمحكمة النقض عليهـا . (نقض ١٩٥١/٣/٢٠ طعـن ٨٩ س ٢٤ ق) .

يكفى فى تعيين المبيع ان يذكر انه كذا حسب العينة .

٢١ ـــ يكفى لتحقيق ما تقضى به المادة ٩٥ من القانون المدنى من وجوب تعيين محل الالتزام بنوعه وتبيين صنفه بكيفية تمنع الاشتباه أن يكون المبيع هـو كذا (كدقيق ارز مثلا) حسـب العينة . (نقض ١٩٤٨/٢/٩ طعـن ٩٦ س ١٧ ق) .

تكييف العقـد

وصف الحكم للعقد وصفا صحيحا بأنه عقد بيع خلا من تحـديد موعد لدفع الثمن وانزاله عليه حكم القانون الصحيح . لا خطأ .

٢٢ ـــ متى كان الحكم قد نهج فى تفسير العقد منهجا قويما اذ نظر الى نصوصه وتبين ما انصرفت اليه نية المتعاقدين وقت التعاقد فانتهى من ذلك الى وصف صحيح للعقد بأنه عقد بيع خلا من تحـديد موعد لدفع الثمن ثم انزل عليه حكم القانون الصحيح فانه لا يكون مخالفـا للقـانون . (نقض ١٩٥٧/٤/٤ طعن ١٠١ س ٢٣ ق) .

تكييف الحكم للعقد على أساس انه وان وصف فى ظاهره بأنه عقـد شركة الا انه فى حقيقته بيع والقضاء ببطلانه . عدم نعى الطاعن على هذا التكييف لا محل لمؤاخذة الحكم فيما رتبه عليه من آثار .

٢٣ ـــ اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى ببطلان العقد المبرم بين الطاعن والمطعون عليه على أساس أن هذا العقد وان وصف فى ظاهره بأنه عقد شركة الا أنه فى حقيقته وفى قصد المتعاقدين عقد بيع يعتبر باطلا بطلانا متعلقا بالنظام العام طبقا لاحكام قانون الصيدليات رقم ٥ لسـنة ١٩٤١ ، وكان هذا التكييف الذى انتهى اليه الحكم المطعون فيه لم يكن محل نعى من الطاعن ، فانه لا محل للنعى على الحكم فيما رتبه من آثار على ذلك البطلان وهى اعادة الطرفين الى حالتهما الاولى قبل التعاقد برد المبيع الى البائع والثمن الى المشترى . (نقض ١٩٦٠/٣/١٧ طعن ٣٤٤ س ٢٥ ق) .

حق محكمة الموضوع فى ان تستخلص لاسباب سائغة ان عقد البيع المسجل ليس فى حقيقته الا عقد ضمان وغير ناقل الملكية وان تفضل عليه عقد المشترى غير المسجل .

٢٤ — اذا حصلت المحكمة من وقائع الدعوى وظروفها أن صاحب العقد المسجل لم يدفع ثمنا للاطيان المدعى شراؤها بمقتضى هذا العقد اذ هو قد أقر صراحة فى ورقة أخرى حررت فى تاريخ العقد بأن هذا البيع كان مقابل ضمانه البائع فى دين عليه وانه عند فك الضمان ترد الاطيان اليه ، ثم انه لم يدفع الدين كما زعم ، وانتهت المحكمة من ذلك الى اعتبار العقد عقد ضمان ، لا عقد بيع ، وقدمت عليه العقد الصادر ببيع الاطيان ذاتها الى شخص آخر فى تاريخ لاحق رغم كونه غير مسجل وغير ثابت التاريخ ، فانها لا تكون قد اخطأت . اذ أن الوقائع والظروف التى اعتمدت عليها فى استظهار حقيقة قصد المتعاقدين من شأنها أن تؤدى الى النتيجة التى انتهت اليها ، مما لا سبيل معه الى الجدل فيها أمام محكمة النقض . ثم انه مادامت المحكمة قد اعتبرت العقد المسجل غير ناقل للملكية فلا يصح النعى عليها بانها اخطأت فى تطبيق قانون التسجيل اذ فضلت عليه العقد غير المسجل .
(نقض ١٩٤٣/١٢/٣٠ طعن ٥٤ س ١٣ ق) .

وساطة السمسار

رفض الحكم القضاء باجرة السمسرة . استناده الى مجرد أن البيع تم بثمن يقل عن الثمن الوارد بالتفويض الصادر من البائع للسمسار . اغفال الحكم بحث دور السمسار فى اتمام الصفقة وسبب عقدها بثمن أقل ، وما اذا كان البائع قد تنازل عن التمسك بالثمن الاعلى . قصور .

٢٥ — اذ يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه انه استند فى قضائه برفض الدعوى — بطلب مقابل السمسرة — بالنسبة للمطعون عليها الثانية — البائعة — الى مخالفة شروط التفويض لأن البيع تم بثمن قدره ٣٠٠٠٠ج على خلاف التفويض الصادر من المطعون عليها المذكورة الى الطاعن الثانى — السمسار — الذى تضمن شرطا مقتضاه أن يكون البيع بثمن قدره ٣٥٠٠٠ج ، وكان الحكم المطعون فيه فيما أورده لم

يعن ببحث دور الطاعن الثانى فى اتمام هذه الصفقة بناء على هذا التفويض بالبيع والسبب الذى دعا الى عقدها بثمن يقل عن الثمن الوارد بالتفويض المذكور ، وهل كان ذلك نتيجة تنازل المطعون عليها الثانية عن التمسك بشرط البيع بثمن التفويض ، لما كان ذلك فان الحكم يكون معيبا بالقصور . (نقض ١٩٧٧/١/٣١ طعن ٦٩٢ س ٤٢ ق) .

طلب السمسار احالة الدعوى للتحقيق لاثبات وساطته فى عقد البيع ولاثبات العرف فيما يتعلق بأجر السمسرة . اغفال الحكم الرد على هذا الطلب . قصور .

٢٦ — اذ يبين من الاطلاع على الاوراق أن الطاعنين قدما امام محكمة الاستئناف فى فترة حجز الدعوى للحكم مذكرة سلمت صورتها لوكيل المطعون عليه الاول تمسكا فيها بطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات أن بيع الفيلا تم بواسطتهما ولاثبات العرف فيما يتعلق بأجر السمسرة ، ثم اعيدت الدعوى للمرافعة وتداولت عدة جلسات حضر فيها المطعون عليهما حتى صدر الحكم المطعون فيه ، ومن ثم فقد أصبحت هذه المذكرة ورقة من أوراق الدعوى . ويكون ما ورد بها من دفاع مطروحا على المحكمة ولما كان الحكم المطعون فيه قد اغفل بحث هذا الدفاع الجوهرى والرد عليه واقتصر على الاحالة الى أسباب الحكم الابتدائى الذى لم يتعرض للدفاع المذكور بل انه قرر أن الطاعنين لم يطلبا اثبات دعواهما بأى طريق من طرق الاثبات ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور . (نقض ١٩٧٧/١/٣١ طعن ٦٩٢ س ٤٢ ق) .

عدم توقيع السمسار على فاتورة شراء الاسهم الصادرة عنه لا يؤثر فى القرينة المستفادة من قيامه بتحريرها . توقيع المشترى على هذه الفاتورة. عدم لزومه لصحتها .

٢٧ — توقيع المشترى على فاتورة شراء الاسهم غير لازم لصحتها كما أن عدم توقيع السمسار بشخصه على الفاتورة الصادرة منه لا يؤثر على القرينة المستفادة من تحريرها . (نقض ١٩٦٩/١١/٢٠ طعن ٣٨٠ س ٣٥ ق) .

اغفال الحكم الرد على دفاع جوهرى . قصور . (مثال بشان بيع) .

٢٨ — اذ كان ما أورده الحكم المطعون فيه قد خــلا من الرد على ما اثاره الطاعن من دفاع مبناه أن ذكر ورثة ... جملة فى العقد دون اية اشارة الى اسمائهم أو صفاتهم أو انصبتهم انما يدل على ان البيـــع كان فى قصـــد المتعاقدين غير قابل للتجزئة وأنه على افتراض شموله حصة الطاعن كوارث كان كله معلقا على شرط واقف هو موافقة محكمة الاحوال الشخصية ، واذ كان هذا الدفاع مما قد يتغير به — لو صح — وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون دفاعا جوهريا ويكون الحكم المطعون فيه اذ اغفل الرد عليه مشـــوبا بالقصور فى التسبيب . (نقض ١٩٨١/١٢/٢٠ طعن ١٣١٥ س ٤٨ ق ، نقض ١٩٨٠/١٢/١٠ طعن ٣٦ س ٣٩ ق) .

قائمة مزاد استبدال الاموال الموقوفة . عقـــد بيـــع معلق على شرط واقف هو الموافقة على الاستبدال وصدور صيغته من المحكمة الشرعية . قرار الموافقة على الاستبدال وصيغته . اجازة للعقـــد بشروطه الســـابق الاتفـــاق عليها بين الطرفين على اساس من القائمة .

٢٩ — قائمـــة مزاد اســـتبدال الاموال الموقوفة — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — عقد بيع معلق على شرط واقف ، هو اجازة الاستبدال من المحكمة الشرعية ، وصدور صيغته منها ، وانه بتحقق هذا الشرط يكون البيع نافذا من وقت رســـو المزاد ، ومؤدى ذلك أن قـــرار الموافقـــة على الاستبدال وصيغته لا يخرجان عن كونهما اجازة للعقد بشروطه الســـابق الاتفاق عليها بين الطرفين على اساس من قائمة مزاد الاستبدال وأن هـــذه الاجازة تكون بقرار بالموافقة على الاستبدال وصيغته يصدران من المحكمة الشرعيـــة بعـــد موافقتهـــا على الشروط التى رســـا على اساســـها مزاد الاستبدال ، وبالتالى فان قرار الموافقة على الاستبدال وصـــيغته يؤكدان شروط قائمة مزاد الاستبدال ، مما لا يســـوغ معـــه اطراح اى شرط منهـــا بمقولة انه لم يرد فى قرار الاستبدال . (نقض ١٩٧٤/١٢/١١ طعن ٤٥٢ س ٣٩ ق) .

تعليق البيع على شرط واقف هو رسو مزاد الاطيان المبيعة على البائع

تخلف الشرط الواقف . يعتبر العقد انه لم ينعقد اصلا . اجازة صاحب المصلحة لا تعيد للعقد وجوده .

٣٠ ــ متى كان البيع معلقا على شرط واقف هو رسو مزاد الاطيان الواردة به على البائع فى جلسة المزايدة أمام المحكمة الشرعية وكان هذا الشرط قد تخلف برسو المزاد فى تلك الجلسة على الطاعن (المشترى) دون البائع فانه يترتب على ذلك عدم انعقاد البيع واعتباره كأن لم يكن ، ولا يعيده الى الوجود اجازة صاحب المصلحة فى التمسك بانعدامه مادام أنه لم ينعقد اصلا منذ البداية نتيجة لاعمال الاثر الرجعى لتخلف الشرط الواقف ومن ثم فاستلام الطاعن للاطيان محل النزاع واقراره بشرائها وسداده اغلب ثمنها وتصرفه بالبيع فى جزء منها كل ذلك ليس من شأنه ان يعيد الى العقد وجوده . (نقض ١٩٦٢/١/١١ طعن ١٥٩ س ٢٦ ق) .

استبدال الوقف لا يتم قانونا الا اذا وقعت المحكمة المختصة صيغة البدل الشرعية . التعاقد الحاصل بين وزارة الاوقاف ومن يرسو عليه مزاد العين المراد استبدالها ، معلق على شرط واقف هو توقيع هذه الصيغة . تخلف هذا الشرط يجعل التعاقد كأن لم يكن .

٣١ ــ اذا أذن القاضى باستبدال الوقف فان الاستبدال لا يتم ولاينتج آثاره القانونية الا اذا وقعت المحكمة المختصة صيغة البدل الشرعية ، ومن ثم فالتعاقد الحاصل بين وزارة الاوقاف وبين من يرسو عليه مزاد العين المراد استبدالها يعتبر معلقا على شرط واقف هو توقيع هذه الصيغة بحيث اذا تخلف هذا الشرط بأن رفضت المحكمة توقيع صيغة البدل للراسى عليه المزاد فان التعاقد يصبح كأن لم يكن ولا وجود له منذ البداية ولا يكون للراسى عليه المزاد اذا رفضت المحكمة توقيع صيغة البدل الشرعية له ووقعتها لغيره وانتقلت ملكية العقار الى هذا الغير أن يرجع على وزارة الاوقاف بضمان الاستحقاق طبقا لاحكام البيع أو أن يطالبها بالتعويض على أساس فسخ العقد ذلك أن الرجوع بضمان استحقاق المبيع لا يكون الا على أساس قيام عقد البيع كما أن الفسخ لا يرد الا على عقد كان له وجود . (نقض ١٩٦٣/١/١٧ طعن ٢٦٨ س ٢٦ ق) .

تمسك الخصم بان الاتفاق الذى تم بينه وبين خصمه ليس بيعا كما انه معلق على شرط واقف لم يتحقق ورد الحكم على الشطر الاول وعدم رده على الثانى يعيبه بالقصور .

٣٢ — متى كان يبين من الاوراق أن الطاعن تمسك بأن الاتفاق الذى تم بينه وبين المطعون عليه الثانى لا يمكن أن يوصف قانونا بأنه عقد بيع كما تمسك بأن نفاذ هذا الاتفاق قصد أن يكون معلقا على شرط واقف هو قيام المطعون عليه الثانى فى يوم معين بالوفاء بالالتزامات التى رتبها حكم رسو المزاد على الطاعن وأن عدم تحقق هذا الشرط الواقف يترتب عليه عدم قيام التزام الطاعن اصلا ، وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى بالرد على الشطر الاول من دفاع الطاعن مقررا أن الاتفاق المشار اليه هو بيع صحيح ولكنه أغفل الرد على الشطر الآخر من الدفاع وهو دفاع جوهرى لا يغنى التقرير بأن الاتفاق يتضمن عقد بيع عن التعرض له والبت فيه ، فانه يكون قد عار الحكم قصور مبطل له فى هذا الخصوص . (نقض ١٩٥٣/٤/١٦ طعن ٢٣٤ س ٢٠ ق) .

رفض الحكم دعوى صحة البيع لعدم تحقق الشرط الواقف لاسباب غير سائغة يجعله قاصرا . .

٣٣ — متى كان الحكم الاستئنافى اذ قضى برفض دعوى الطاعنين باثبات وصحة عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليها الاولى قد اقام قضاءه على أساس تخلف الشرط المعلق عليه نفاذ العقد وهو تقايل المطعون عليها سالفة الذكر من البيع الصادر منها عن نفس المبيع لآخر واستردادها منه المحرر المثبت له وكان الحكم الابتدائى اذ قضى برفض قبول هذا الاخير خصما ثالثا فى الدعوى قد أسس قضاءه على أن عقده خال من الحدود وأن المبيع له فى قطعة اخرى خلاف القطعة الكائن فيها المبيع للطاعنين فان الحكم الاستئنافى اذ افترض ثبوت اتحاد المبيع فى العقدين دون اقامة الدليل على صحة هذا الافتراض المناقض لحكم محكمة الدرجة الاولى الذى قضى بعدم قبول تدخل الخصم الثالث ودون أن يبين أن المطعون عليها الاولى سعت فى التقايل من البيع الصادر منها الى المشترى الآخر ولم تنجح مع وجوب هذا البيان حتى لو صح الافتراض المذكور فان هذا وذاك قصور يبطله ويستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٠/١٢/٢١ طعن ٢٢٠ س ١٨ ق) .

الشرط المانع من التصرف

المنع من التصرف . م ٨٢٣ مدنى . شروط صحته . الباعث المشروع والمدة المؤقتة . مثال فى وصية .

٣٤ — المادة ٨٢٣ من القانون المدنى لا تبيح اشتراط حظر التصرف الا لمدة مؤقتة وبنـاء على باعث مشروع ، وهى الحـدود التى أباح المشرع فى نطاقها الخروج على مبـدأ حرية تداول الاموال ، وقد اسـتخلص الحـكم — المطعون فيه — من عبارات الوصية وفى استدلال سائغ أن الباعث على حظر التصرف الموقوت بحياة الموصى اليها هو حمايتها وتحقيق مصلحتها بما لا خروج فيه على قواعد النظام العام ، ومن ثم فان هذا الذى انتهى اليه الحكم لا ينطوى على خطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٧/١/١٩ طعن ٧ س ٤٢ ق) .

استبعاد احكام القانون الاجنبى الواجب التطبيق . مناطه . مخالفتها للنظام العام أو الآداب فى مصر . لا يدخل فى هذا النطاق مجرد اختـلاف احكام القانون الاجنبى عن احكام القانون الوطنى بصـدد الشرط المانع من التصرف .

٣٥ — المناط فى استبعاد أحـكام القـانون الاجنبى الواجب التطبيق — وفق المادة ٢٨ من القانون المدنى — هو أن تكون هذه الاحـكام مخالفة للنظام العام أو الآداب فى مصر بأن تمس كيان الدولة أو تتصـل بمصـلحة عامة وأساسية للجماعة ، ولا يدخل فى هذا النطاق مجرد اختلاف أحـكام القانون الاجنبى عن أحكام القانون الوطنى فى صدد شرط المنع من التصرف. (نقض ١٩٧٥/٢/١٢ طعن ٥٩ س ٣٩ ق) .

الشرط المانع من التصرف . جزاء مخالفته . بطلان التصرف المخالف دون حاجة الى فسخ التصرف الاصلى . م ٨٢٤ مدنى . التمسـك بهـذا البطلان قاصر على صاحب المصلحة فيه . ليس للمحكمة القضـاء به من تلقـاء نفسـها . عـلة ذلك .

٣٦ — استقر الفقه والقضـاء فى فرنسا ومصر فى ظل القانون المدنى القديم — الذى لم يتناول الشرط المانع من التصرف وجزاء مخالفته — على

أن هذا الشرط لا يصح الا اذا اقت وكان القصـــد منه حماية مصلحة جدية مشروعة واذا خولف بعد استيفاء شروط صحته حكم بفسخ التصرف الاصلى أو ابطال التصرف المخالف بناء على طلب من وضع الشرط المانع لمصلحته ؛ لما كان ذلك ، وكان النص فى القانون المدنى الجديد فى المادة ٨٢٣ على انه « ١ ـــ اذا تضمن العقد او الوصية شرطا يمنع التصرف فى مال ، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنيا على باعث مشروع ومقصور على مدة معقولة . ٢ ـــ ويكون البـــاعث مشروعا متى كان المراد بالمنـــع من التصرف حمـــاية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف اليه أو الغير » والنص فى المادة ٨٢٤ منه على انه « اذا كان شرط المنع من التصرف الوارد فى العقد أو الوصية صحيحا طبقا لاحـــكام المادة السابقة فكل تصرف مخالف له يقـــع باطلا » ؛ يفيد ان المشرع ـــ وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية ـــ قد قنن ما استقر عليه الفقه والقضاء من قبل ولم يضف جديدا الا حسم الخلاف بين ما تردد فيه القضاء من الحـــكم ببطلان التصرف المخالف أو فســـخ التصرف الاصلى عند مخالفة الشرط المانع فآثر أن تكون طبيعة الجزاء هو بطـــلان التصرف المخالف دون حاجة الى فسخ التصرف الاصلى أما نوع الجزاء فقد أبقى عليه وهو ليس بطلانا مطلقا بل هو بطلان يتفق مع الغاية من تقرير المنع وهى حماية مصلحة خاصة مشروعة لأحد الاشخاص وهو ما صرحت به المذكرة الايضاحية بقولهـــا « أن الذى يطلب بطلان التصرف المخـــالف هو المتصرف اذ له دائما مصـــلحة فى ذلك ويطلبه كذلك المتصرف له أو الغـــير اذا كان الشرط المانع أريد به أن يحمى مصلحة مشروعة لأحد منهما » ومن ثم يتحتم ضرورة قصر المطالبة بهذه الحماية أو التنازل عنهـــا على صـــاحب المصلحة وحده ويمتنع على المحكمة الحكم بالبطلان من تلقاء نفسها ولا محل بعد ذلك للتحدى بما ورد بصدر المذكرة الايضاحية من تحـــديد لنوع هـــذا البطلان من انه « بطلان مطلق لعدم قابلية المال للتصرف » لما فيه من خروج عن المعنى الصحيح الواضح للنص الذى اقتصر على بيان طبيعة الجزاء وهو البطلان دون نوعه الذى يتحدد بمدلوله اخـــذا بالغـــاية التى تغيـــاها المشرع منه وهى حماية المصلحة الخاصة المشروعة لا المصـــلحة العامة . (نقض ١٩٧٥/١٢/٣١ طعن ٧٥٠ س ٤١ ق) .

بطلان التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف ــ المادة ٨٢٤ مدنى. للمتعاقد الذى اشترط هذا الشرط طلب فسخ العقد الاصلى الوارد فيه الشرط المانع من التصرف متى كان هذا الشرط من الشروط الاساسية للتعاقد والتى بدونها ما كان يتم .

٣٧ ــ أن المادة ٨٢٤ من القانون المدنى وان نصت على بطلان التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف لم تتعرض للعقد الاصلى الوارد فيه هذا الشرط ، الا أن ذلك لا يمنع المتعاقد الذى اشترط هذا الشرط من طلب فسخ هذا العقد استنادا الى الاحكام العامة المقررة للفسخ فى العقود الملزمة للجانبين متى كان شرط المنع من التصرف من الشروط الاساسية للتعاقد والتى بدونها ما كان يتم اذ تكون مخالفة المتعاقد الآخر له فى هذه الحالة اخلالا منه باحد التزاماته الجوهرية مما يجيز للمتعاقد معه طلب فسخ العقد طبقا للمادة ١/١٥٧ من القانون المدنى . (نقض ١٩٦٨/٦/٢٧ طعن ٢٩٩ س ٣٤ ق) .

شرط المنع من التصرف صحيح متى بنى على باعث مشروع واقتصر على مدة معقولة . اعتبار الباعث مشروعا اذا كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف او المتصرف اليه او الغير . تقدير مشروعية المصلحة ومدى معقولية المدة المحددة مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع ولا رقابة عليه فى ذلك من محكمة النقض متى بنى على اسباب سائغة .

٣٨ ــ شرط المنع من التصرف يصح اذا بنى على باعث مشروع واقتصر على مدة معقولة . ويكون الباعث مشروعا متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف اليه أو للغير . وتقدير مشروعية المصلحة المراد بالشرط حمايتها ومدى معقولية المدة المحددة لسريانه مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع ولا رقابة عليه فى ذلك من محكمة النقض متى بنى رأيه على أسباب سائغة . (نقض ١٩٦٨/٦/٢٧ طعن ٢٩٩ س ٣٤ ق) .

نفاذ الشرط المانع فى حق الغير فى ظل القانون المدنى القديم

انتقال ملكية العقار فى ظل القانون المدنى السابق بمجرد التعاقد دون الحاجة الى تسجيل وذلك قبل صدور قانون التسجيل ١٨ لسنة ١٩٢٣ .

الشرط المانع من التصرف الوارد فى عقد بيع الا بعد سداد كامل الثمن . عدم نفاذه قبل الغير حسن النية الا بالتسجيل .

٣٩ — من المقرر فى ظل القانون المدنى القديم وقبل صدور قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ان الملكية فى العقار تنتقل الى المشترى بمجرد التعاقد دون حاجة الى التسجيل ، وان الشرط الذى يمنع المشترى من التصرف فى العين المشتراة الا بعد سداد ثمنها كاملا لا ينفذ فى حق الغير الذى تلقى العين منتقلة بالشرط فيذكر فى تسجيل التصرف الاصلى ما ورد فى التصرف من نصوص متعلقة بالشرط المانع ولا يكون الشرط المانع حجة على الغير الا من تاريخ تسجيله . (نقض ١٩٧٨/٦/٢٨ طعن ٥١ س ٤١ ق) .

مشروع عقـــد البيـــع

مشروع عقد البيع . لا يعــد ملزما لأى من طرفيه . العقــود الملزمة للجانبين هى وحدها التى يرد عليها الفسخ . النعى على الحكم بانه قضى برد المبلغ الوارد بهذا المشروع قبل القضاء بفسخه . لا اساس له .

٤٠ — اذ كان حكم محكمة أول درجة الذى أيده الحكم المطعون فيه لاسبابه قد اعتبر سند الدعوى مجرد مشروع لعقد بيع ، وهو ما لم يكن محل طعن من الطاعنين مما مقتضاه أن هذا المشروع لا يكون ملزما لأى من الطرفين ويستطيع كل منهما الامتناع عن ابرام عقد البيع ولا يجوز للطرف الآخر اجباره على ذلك عن طريق القضاء ولما كانت العقود الملزمة للجانبين هى وحدها التى يرد عليها الفسخ ، واذ قرر الحكم المطعون فيه أن السند المذكور يتضمن اقرارا من المطعون عليه العــاشر ومورث الطاعنين بقبض مبلغ ٥٥٠ ج من مورث المطعون عليهم التسعة الاول وقضى بالزامهمـــا برد هذا المبلغ فان الحكم لا يكون قد خالف القانون ويكون النعى عليه — بأنه قضى برد المبلغ قبل القضاء بفسخ الاتفــاق على غــير اســـاس . (نقض ١٩٧٥/١٢/٩ طعن ٦٧٤ س ٤٠ ق) .

عقــد البيــع الابتدائى

عقد بيع العقار ولو لم يسجل . اثره . التزام البائع بتسليم المبيع الى المشترى . للاخير طرد الغاصب منه.

عقد بيــع العقار ولو لم يســجل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يولد فى ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع الى المشترى ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام ان يصبح المبيع فى حيازة المشترى وله ان ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع وان يطلب طرد الغاصب منه . (نقض ١٩٨٤/٣/١٤ طعن ١٤٩٥ س ٤٩ ق)

مشترى العقار بعقد غير مسجل . حقه فى طلب تسليم العين المبيعه اليه وطرد الغاصب منها . رفض دعوى المشترى دون تمحيص دفاعه بشأن وضع يد من ينازعه الانتفاع دون سبب صحيح . قصور .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع ولولم يكن مشهرا ينقل الى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب تسليم العين المبيعه وطرد الغاصب منها . اذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم المستانف على ان الملكية لم تنتقل الى الطاعنه لان عقد مشتراها غير مسجل ولا يرتب سوى التزامات شخصية فى ذمة طرفيه ، وعلى ذلك فليس لها ان تطلب من واضع اليد من قبل ان تشترى هى تمكينها من عين النزاع لان وضع يده قد يكون له سبب صحيح ، فانه فضلا عن مخالفته القانون يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب ، اذ يلــزم لرفض الدعوى ولو كان سند الطاعنة غير مسجل ان تمحص المحكمة دفاعها بشأن وضع يد من ينازعها الانتفاع بالعين المبيعه والا تعتد بهذه المنازعة مالم تكن مؤسسة على سبب صحيح . (نقض ١٩٨٤/٢/٢٣ طعن ٩٢س٥٠ق).

القضاء بعدم نفاذ تسجيل عقد بيع العقار . مؤداه . اعتبار العقــد ابتدائيا فى حق المتعاقد الاخر .

— مؤدى عدم نفاذ التسجيل فى حق المطعون ضدها الاولى هو أن عقد البيع بشأن العقار مازال عقدا ابتدائيا . (نقض ١٩٨٣/٤/٧ طعن ٩٥٨ س ٤٨ ق) .

عقد البيع العرفى لاينقل ملكية العقار ولا ينشىء سوى التزامات شخصية بين طرفيه . أثره . عدم جواز مطالبة المشترى لغاصبه بريعه طالما لم يتسلمه أو مطالبة غير البائع بالتعويض عن فقد ملكيته التى لم تنتقل اليه بعد . انتقال الملكية اليه . شرطه .

عقد البيع العرفى لا تنتقل به ملكية العقار الى المشترى ولا ينشىء سوى التزامات شخصية بين طرفيه فيصبح المشترى مجرد دائن شخصى للبائع بالحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا العقد ، فلا يجوز له — قبل أن يتسلم المبيع — مطالبة غاصبه بريعه كما لا يجوز له مطالبة غير البائع بالتعويض عن فقد ملكيته التى لم تنتقل اليه بعد اذ هى لا تنتقل اليه إلا بتسجيل عقده أو تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه أو التأشير به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى . (نقض ١٩٨٣/٢/٢٧ طعن ٢٣٤ س ٤٩ ق ، نقض ١٩٨٢/٥/١٢ طعن ١٧٦ س ٤٩ ق) .

عقد البيع غير المسجل . اثره . للمشترى طلب فرض الحراسة القضائية على العين المبيعة اذا خشى بقاءها تحت يد البائع طيلة فترة النزاع بينهما .

٤١ — من المقرر وفقا لنص المادة ٧٣٠ من القانون المدنى أن للقضاء ان يأمر بالحراسة اذا كان صاحب المصلحة فى منقول او عقار قد تجمع لديه من الاسباب المعقولة ما يخشى منه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه، والبيع ينعقد صحيحا بالعقد غير المسجل كما ينعقد بالعقد المسجل ومن آثار هذا الانعقاد الصحيح أن من حق المشترى أن يطالب البائع بالتسليم على اعتبار انه التزام شخصى وأثر من آثار البيع الذى لا يحول دونه عدم حصول التسجيل ومن شأن هذه الآثار أيضا أن يكون للمشترى اذا ما خشى على العين المبيعة من بقائها تحت يد البائع طيلة النزاع ان يطلب الى المحكمة وضعها تحت الحراسة عملا بنص المادة آنفة الذكر . (نقض ١٩٨٠/١/١٧ طعن ١٤٢٥ س ٤٧ ق) .

عقد البيع غير المسجل . اثره . انتقال الحيازة القانونية للعين المبيعة والدعاوى المرتبطة بها الى المشترى . الدعوى بطرد الغاصب من العين . القضاء برفضها بوصفها دعوى استحقاق . خطأ .

٤٢ — وان كانت محكمة الموضوع غير مقيدة بالتكييف الذى يسبغه المدعى على دعواه ، الا انه يجب عليها اعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها القانونى الصحيح . واذ كان عقد البيع ولو لم يكن مشهرا ينقل الى المشترى الحيازة القانونية للعين المبيعة والدعاوى المرتبطة بها ، وكان الواقع أن الطاعن اقام الدعوى بطلب طرد المطعون عليه من المنزل موضوع النزاع وتسليمه له تأسيسا على انه اشتراه بعقد عرفى وان المطعون عليه يضع اليد على المنزل دون سند قانونى ، فان التكييف القانونى السليم للواقعة هو انها دعوى بطرد الغاصب للمنزل وتسليمه لصاحب الحيازة القانونية له ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا التكييف ووصف الدعوى بأنها دعوى استحقاق المنزل ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . واذ ادى هذا الخطأ الى حجب محكمة الاستئناف نفسها عن تحقيق سند حيازة المطعون عليه للمنزل واحقية الطاعن فى طلب طرده منه ، فان حكمها يكون كذلك مشوبا بالقصور . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٢ طعن ٤٤٣ س ٤٦ ق ؛ نقض ١٩٨٠/٦/٢٥ طعن ٤٤٦ س ٤٦ ق) .

مشترى العقار بعقد لم يسجل . حقه فى طلب تسليم العين المبيعة اليه وطرد الغاصب منها . علة ذلك .

٤٣ — اذ كان الطاعن قد أسس دعواه — بطلب طرد واضع اليد على العقار مشتراه — على عقدى البيع العرفيين الصادرين له وكان عقد البيع — ولو لم يكن مشهرا — ينقل الى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها استنادا الى أن العقد العرفى يمنح المشترى الحق فى استلام المبيع لأنه من الآثار التى تنشأ عن عقد البيع الصحيح . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه برفض الدعوى تأسيسا على أن الطاعن لم يكتسب ملكية المنزل محل النزاع لعدم شهر عقدى شرائه فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٩/٥/٢٨ طعن ٤٤٥ س ٤٦ ق).

الدعوى بطلب طرد المدعى عليه والتسليم استنادا الى ملكية المدعى للعقار . تكييفها . دعوى ملكية وليست دعوى حيازة . لا يغير من ذلك عـــدم طلب الحـــكم بالملكية .

٤٤ ــ اذ كان البين من الصورة الرسمية لكل من الحكم المطعون فيه وصحيفة افتتاح الدعوى ومذكرة الطـــاعن المقـــدمة لمحكمة الاســـتئناف أن الطاعن اقـــام الدعوى بطلب طـــرد المطعون عليه من المنزل محـــل النزاع وتسليمه اليه استنادا الى ملكيته له فدفعها المطعون عليه بأنه هو المالك للمنزل بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، فان الدعوى على هذه الصورة تكون دعوى ملكية ولا يغير من طبيعتها أن المدعى لم يطلب فيهـــا الحكم بالملك اذ أن طلبه الحكم بطرد المدعى عليه منتزع من حقه فى الملك لا من حقه فى الحيازة التى لم يتعرض لطلب حمايتها . (نقض ١٩٧٩/٤/٢٦ طعن ٤٤٧ س ٤٦ ق) . (ويراعى أن هذا المبدا ورد على خلاف المبادىء السابقة وكانت جميعها مستندة الى سبب واحد وانتهينا فى الطعون السابقة الى طلب نقض الاحكام فقضت محكمة النقض بذلك ، اما مذكرة الطعن الاخير فلم تقدم منا ولكننا اشرنا الى الحكم الصادر وفقا لها ـــ المبـــدأ الاخير ـــ وخلصنا من بحثنا الى طلب نقض الاحكام على نحو ما سلف).

عقد البيع ولو لم يكن مشهرا ينقل الى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به . منازعة واضع اليد أو الغير للمشترى فى عقده أو سند ملكية سلفه لا تعد مانعا قانونيا تمنـــع المشترى من اتخـــاذ اجراءات قطع التقادم ضـــدهما .

٤٥ ــ لما كان عقد البيع ينقل الى المشترى ــ ولو لم يكن مشهرا ـــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـــ جميـــع الحقوق المتعلقـــة بالمبيـــع والدعاوى المرتبطة به فيكون للمشترى طلب طرد الغاصـــب له واتخـــاذ اجراءات قطع التقادم ضد واضع اليد ، حتى ولو كان عقد المشترى أو سند ملكية سلفه محل منازعة من واضع اليد أو الغير ، لأن هذه المنازعة لا تعد بذاتها مانعا قانونيا يمنع المشترى من اتخاذ اجراءات قطع التقادم ضـــد واضع اليد على المبيع . (نقض ١٩٨١/١١/٢٩ طعن ٦٨٧ س ٤٥ ق) .

عقد البيع ولو لم يكن مشهرا ينقل الى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به .

٤٦ — من المقرر ان عقد البيع ينقل الى المشترى ولو لم يكن مشهرا جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ومنها حقه فى طلب طرد واضع اليد عليه بغير سند . (نقض ١٩٨١/١٢/١٣ طعن ٦٨٦ س ٤٨ ق).

المنشآت التى يقيمها الشخص على ارض الغير بســوء نيــة . لمالك الارض وحده دون غيره حق طلب ازالتهــا . م ١/٩٢٤ مدنى . القضــاء لمشترى الارض بعقد لم يسجل بازالة تلك المنشآت . خطأ فى القانون .

٤٧ — نص المادة ١/٩٢٤ من القانون المدنى ، يدل وفقا لما صرحت به فى صــدرها على أن الحق الذى قرره المشرع فى طلب ازالة المنشآت التى يقيمها الشخص على ارض الغير بسوء نية انما هو رخصة ناشئة عن حق الملكية ذاته وقد خولها القانون لصاحب الارض بوصفه مالكا ، وليس لغيره الحق فى اســتعمالها ، ولما كان الطاعن قد تمســك فى دفاعه امام محكمة الموضوع بأنه لا يجوز للمطعون عليهما الاولين طلب ازالة المنشــآت التى اقامها هو على الارض موضوع النزاع لانهما اشــتريا هذه الارض بعقد لم يسجل ، ولأن المطعون عليه الثالث البائع لهما غــير مالك أصــــلا للعين المذكورة ، وكان حق ملكية العقار — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل ، فلا تنتقل الملكية لمشترى لم يسجل عقد البيع الصادر اليه ، ومن ثم لا يكون لهــذا المشترى أن ينقل الملكية لمن اشترى منه ، لأنه لا تؤول اليه هو الا بتسجيل عقده ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه قضى باجابة المطعون عليهما الاولين الى طلباتهمــا بازالة المنشــآت التى اقامهــا الطاعن على الارض المتنازع عليها تأسيسا على ان المشترى ولو لم يسجل عقده حق استغلال العقار المبيع من تاريخ التعاقد ، وان البائع يلتزم بتسليم هذا العقار بحالته التى هو عليها وقت تحرير العقد فاذا هو احدث فيه منشآت بعد التعاقد فيكون للمشترى ان يطالبه بازالتها ، ممــا مفاده ان الحــكم اجاز للمطعون عليهما الاولين قبل تســجيل عقدهمــا الحق فى طلب ازالة المنشآت التى احدثها الطاعن فى الارض التى قاما بشرائهــا ، هذا الى ان الحكم لم يعى

بتحقيق ملكيتهما لهذه العين رغم تمسك الطاعن بأنها غير مملوكة أصلا للبائع لهما واكتفى فى هذا الخصوص بما أورده الخبير فى تقريره من ان عقد المطعون عليهما الاولين ينطبق على العين موضوع النزاع وهو أمر لا يدل على ثبوت الملكية للبائع المذكور ، لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور يبطله . (نقض ١٩٧٦/١/١٢ طعن ١٨٩ س ٤٢ ق) .

عقد البيع العقارى — ولو لم يكن مشهرا — ينقل الى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب نفى حق الارتفاق . استناد المطعون عليها فى دعواها بطلب التسليم ضد الطاعنة — مدعية حق الارتفاق على العقار المبيع — الى هذا العقد . اعتبار تلك الدعوى متعلقة بأصل الحق وليست من دعاوى الحيازة .

٤٨ — متى كانت المطعون عليها قد أسست دعواها على عقد البيع الابتدائى الصادر لها ، والذى ينقل اليها — ولو لم يكن مشهرا — جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب نفى حق الارتفاق الذى تدعيه الطاعنة ، فان الدعوى تكون من الدعاوى المتعلقة بأصل الحق ، وليست من دعاوى الحيازة ، ويكون قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم العين وطرد الطاعنة منها استنادا الى أن العقد العرفى يمنح المشترى الحق فى استلام المبيع لأنه من الآثار التى تنشأ عن عقد البيع صحيحا فى القانون ، ولا عبرة بما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه من انه قضى بتسليم العين رغم سبق القضاء به فى دعوى صحة التعاقد المرفوعة على البائعة طالما ان الطاعنة لم تكن طرفا فيها . (نقض ١٩٧٢/١/٢٥ طعن ٥١٣ س ٣٧ ق) .

نفاذ الحوالة قبل المحال عليه لاعلانه بها . المحال له مقاضاته دون حاجة الى اختصام المحيل . انتقال الحق المحال به مع الدعاوى التى تؤكده ومنها دعوى الفسخ لعدم تنفيذ البائع (المحال عليه) التزامه .

٤٩ — اذا كانت الحوالة نافذة قبل المحال عليه لاعلانه بها فان للمحال له ان يقاضيه فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة الى اختصام المحيل لأن الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى التى تؤكده ومنها دعوى

الفسخ لعدم تنفيذ البائع لالتزامه لأنها تكفل للمشـــترى أن يســـترد الثمن فيعتبر بمثابة ضـــمان له ينتقل بالحـــوالة مع حقـــه المحـــال به . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٨ س ٣٤ ق) .

بانعقاد الحوالة بين المحيل والمحال له ينتقل نفس الحق المحـــال به وبكل قيمته ولو كان المحال له قد دفع فيه ثمنا اقل .

٥٠ ــ بانعقاد الحوالة بين المحيل والمحال له ينتقل نفس الحق المحال به من المحيل الى المحال له وبكل قيمته ولو كان المحال له قد دفع فيه ثمنا أقل . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٨ س ٣٤ ق) .

عقد البيع غير المسجل الثابت التاريخ قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ . صحيح بين طرفيه ولا يعتد به قبل جهة الاصلاح الزراعى . حوالة المشترى حقوقه الشخصية المترتبة على عقد البيع الذى لم تعتد به جهـــة الاصـــلاح الزراعى . للمحال له ان يطلب الحكم على المحال عليه بفسخ العقد الصادر منه للمحيل والزامه برد ما دفع من الثمن .

٥١ ــ عقد البيع العرفى الغير ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ يعتبر صحيحا بين طرفيه ولكن لا يعتد به قبل الاصـــلاح الزراعى . فاذا أحال المشترى حقوقه الشخصية المترتبة على العقد الى اخر وتبين له ان جهة الاصلاح الزراعى لم تعتد بالعقد لعدم ثبوت تاريخه فان للمحال له ان يطلب الحكم على المحال عليه بفسخ عقد البيع الصادر منه للمحيل والزامه تبعا لذلك برد ما دفع من الثمن بعد ان اصبح حقا له بموجب عقد الحوالة . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ ٢١٨ س ٣٤ ق) .

مشترى العقار بعقد غير مسجل . حقه فى مطالبة المستاجرين بالحقوق الناشئة عن عقود الايجار . شرطه . حوالة البـــائع لهـــذه العقـــود الى المشـــترى .

٥٢ ــ لمشترى العقار بعقد غير مسجل ، مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار اذا ما قام البائع بتحويل عقد الايجار اليه ، وقبل المستأجر هذه الحوالة أو اعلن بها . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٧ طعـــن ١٣٠٩ س ٤٧ ق) .

الدعوى باخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالاجرة . شرط قبولها . تكليف المستاجر بالوفاء بالاجرة المتأخرة . جواز صدور التكليف من المؤجر ولو لم يكن مالكا . التكليف الصادر من مشترى العقار بعقد غير مسجل . لا اثر له طالما لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الايجار اليه قبل المستاجر .

٥٣ — مؤدى الفقرة ا من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — المقابلة لذات الفقرة من المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر — أن المشرع اعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالاجرة ، فاذا خلت منه الدعوى او وقع باطلا او صدر ممن لا حق له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى . لما كان ذلك وكان يشترط فى هذا التكليف بالوفاء ان يصدر الى المستأجر من المؤجر اصلا أو من يحل محله ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشترى العين المؤجرة حتى ولو لم يكن عقده مسجلا ، غير انه كى يترتب على التكليف أثره ينبغى قيام علاقة مسبقة بين مشترى العين المؤجرة وبين المستأجر عن طريق سريان حوالة عقد الايجار فى حقه وفق القانون . (نقض ١٩٧٨/١١/٨ طعن ٩٥٨ س ٤٦ ق) .

مشترى العقار بعقد غير مسجل . له كافة حقوق المؤجر قبل المستاجر . شرطه . حوالة عقد الايجار اليه من البائع مع قبول المستاجر للحوالة او اعلانه بها .

٥٤ — يجوز لمشترى العقار بعقد غير مسجل أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار ومنها الاجرة اذا ما قام البائع بتحويل العقد اليه وقبل المستأجر هذه الحوالة او أعلن بها ، لأنها بهذا القبول أو الاعلان تكون نافذة فى حقه طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدنى ومن ثم فانه يحق للمشترى — تبعا لذلك — أن يقاضى المستاجر — المحال عليه — فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة الى

اختصام المؤجر – المحيل – لأن الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى التى تؤكده ومنها دعوى الفسخ . (نقض ١٩٧٨/١١/٨ طعن ٩٥٨ س ٤٦ ق) .

التكليف الصادر من مشترى العقار بعقد غير مسجل الى المستاجر للوفاء بالاجرة المتأخرة قبل نفاذ حوالة عقد الايجار فى حقه . اثره . عدم قبول دعوى المشترى باخلائه من العين . لا يغير من ذلك تسجيله عقد الشراء بعد رفع الدعوى او اعلان المستاجر بالحوالة فى صحيفة دعوى الاخلاء .

٥٥ – اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه تعاقد مع مؤجرة عين النزاع على تبادل العقار الكائنة به العين بعقار آخر بموجب عقد لم يسجل الا فى تاريخ لاحق لرفع الدعوى وأنها حولت عقد الايجار المبرم بينها وبين الطاعن عن هذه العين الى المطعون عليه الذى بادر الى ارسال كتابين موصى عليهما مصحوبين بعلمى وصول الى الطاعن يكلفه فيهما بالوفاء بالاجرة المستحقة وذلك قبل أن يحصل على موافقته على الحوالة أو يعلنه بها حتى تكون نافذة فى حقه ، وهو ما دعا الحكم الى اعتبار اعلانه بصحيفة الدعوى التى تضمنت بيانات الحوالة اعلانا له بها ، واذ كان مؤدى هذا أن الحوالة الصادرة الى المطعون عليه لم تنفذ فى حق الطاعن الا من تاريخ اعلانه بصحيفة الدعوى ، بما مفاده أن تكليفا بالوفاء لم يوجه الى الطاعن من صاحب الحق فى استداء الاجرة المستحقة قبل رفع الدعوى وبذلك ينتفى شرط من شروط قبولها ؛ واذ استجاب الحكم المطعون فيه رغم ذلك الى طلب الاخلاء فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٨/١١/٨ طعن ٩٥٨ س ٤٦ ق) .

مشترى العقار بعقد غير مسجل . ليس الا دائنا عاديا للبائع . لا حق له فى مطالبة مستاجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينهما . نشوءها بعد انتقال الملكية للمشترى بالتسجيل .

٥٦ – مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى ان اثر الايجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستاجر وفى جميع التزاماته

نحوه غير أن انصراف عقد الايجار الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وأن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى ، الا انه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الاخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف اليه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — خلفا خاصا فى هذا الخصوص الا اذا انتقلت اليه الملكية فعلا . وعلى ذلك فانه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستاجر من البائع ان يسجل هذا العقد لتنتقل اليه الملكية بموجبه ، اما قبل التسجيل فهو ليس الا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار ، وعلاقة المشترى بالبائع وعلاقة الاخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الاخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشترى العقار الذى لم يسجل عقده والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين ان يطالب الآخر بشىء بالطريق المباشر . (نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق) .

علم المستاجر بحلول مشترى العقار محل البائع فى عقد الايجار . العلم المعول عليه هو بعن مشترى العقار سجل عقده وانتقلت اليه الملكية .

٥٧ — علم المستاجر المعول عليه فى الحلول محل البائع فى عقد الايجار والتزامه دفع الاجرة لمشترى العقار المؤجر هو علمه بأن هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر المطعون عليه محالا اليه بعقد الايجار رغم خلو الاوراق مما يفيد ذلك ورغم أن علم الطاعنين — المستأجرين — بشراء المطعون عليه الاول للعقار واختصامهم اياه فى دعوى التخفيض لا يخول له الحق فى اقتضاء الاجرة منهم طالما لم يسجل عقد شرائه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق) .

وضع المشترى يده على العقار المبيع بعقد عرفى . حقه فى مساءلة من استولى عليه عن الريع . علة ذلك .

٥٨ — اذ كان الثابت من تقرير الخبير الذى اعتمده الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه وضع يده على المساحة التى اشتراها بالعقد العرفى

المؤرخ ١٩٦٢/١/٧ حتى استولى عليها الطاعنان فان له مساءلتهما عن الريع مدة الاستيلاء عليها ، ولا محل للتحدى بأن هذا العقد لم يسجل ، ذلك أن مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام البيع ، فيمتلك المشترى الثمرات والنماء فى المنقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئا معينا بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق او عرف مخالف يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشترى ولو لم يسجل العقد . (نقض ١٩٧٧/٦/٢٨ طعن ٨٥٠ س ٤٣ ق) .

عقد البيع غير المسجل . اثره . التزام البائع بتسليم المبيع ونقل الملكية للمشترى . التزام المشترى بأداء الثمن .

٥٩ — بيع العقار قبل أن يسجل ، لايزال من طبيعته نقل الملكية اذ ينشىء التزاما بنقلها فى جانب البائع ، وكل ما احدثه قانون التسجيل ومن بعده قانون الشهر العقارى من تغيير فى أحكام البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو أن نقل الملكية بعد أن كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح ، أصبح متراخيا الى ما بعد شهره ، ولذلك يبقى البائع ملزما بموجب العقد بتسليم المبيع وبنقل الملكية للمشترى ، كما يبقى المشترى ملزما بأداء الثمن ، الى غير ذلك من الالتزامات التى ترتبت بينهما على التقابل بمجرد حصول البيع . (نقض ١٩٧٣/٥/٩ طعن ٤٧٢ س ٣٥ ق).

البائع فى عقد البيع غير المسجل . ليس له أن يدعى ملك المبيع على المشترى ، اذ هو ضامن لنقل الملكية اليه .

٦٠ — ليس للبائع لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه أن يدعى لنفسه ملك المبيع على المشترى لأن من يضمن نقل الملكية لغيره : لا يجوز أن يدعيها لنفسه . (نقض ١٩٧٣/٥/٩ طعن ٤٧٢ س ٣٥ ق) .

اعتبار الحكم أن البيع الصادر من المشترى بعقد غير مسجل بيعا لملك الغير ، وأنه لا يصح توقيع الحجز على باقى الثمن من دائن البائع . خطأ فى تطبيق القانون .

٦١ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر تصرف المطعون عليه الاول — المشترى بعقد غير مسجل — ببيع الارض الى صغار المشترين بيعا لملك الغير ، لا يسرى فى حق البائع اليه وهو المطعون عليه الثانى ، الا اذا اجازه ، وان اجازته موقوفة على استيفاء باقى الثمن المستحق له بتحويل اقساط الثمن فى البيوع الصادرة الى صغار المشترين اليه ، ورتب الحكم على ذلك أن المبالغ قد اودعت خزانة المحكمة من صغار المشترين لحساب المطعون عليه الثانى — البائع الاصلى — ولا يصح توقيع الحجز عليها من الطاعنة — مصلحة الضرائب — اقتضاء لدينها قبل المشترى الاول ، لما كان ذلك فان الحكم يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٣/٥/٩ طعن ٤٧٢ س ٣٥ ق) .

عقد البيع غير المسجل يولد حقوقا والتزامات شخصية . يجوز للمشترى حوالة حقوقه الشخصية قبل البائع ، لشخص آخر .

٦٢ — عقد البيع غير المسجل يولد حقوقا والتزامات شخصية بين البائع والمشترى فيجوز للمشترى أن يحيل لآخر ما له من حقوق شخصية قبل البائع . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٨ س ٣٤ ق) .

مشترى العقار بعقد غير مسجل . اعتباره مجرد دائن للبائع بالتزامات شخصية .

٦٣ — مشترى العقار بعقد غير مسجل يعتبر مجرد دائن عادى بالالتزامات الشخصية المترتبة فى ذمة البائع والناشئة عن هذا العقد . (نقض ١٩٦٦/١١/١ طعن ٥٧ س ٣٢ ق) .

طبيعة البيع العقارى

عقد بيع أطيان زراعية الصادر من بنك الاراضى . عقد مدنى بطبيعته . لا يغير من ذلك ان اعمال البنوك تجارية بطبيعتها . علة ذلك .

٦٤ — متى كان عقد البيع الذى ابرمه البنك — بنك الاراضى — مع المطعون عليه وموضوعه أطيان زراعية ، هو عقد مدنى بطبيعته فانه لا يكتسب الصفة التجارية لمجرد ان البنك هو الذى قام بالبيع وأن أعمال البنوك تجارية بطبيعتها وفقا لنص الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة

الثانية من قانون التجارة ، ذلك أن الفقرة التاسعة من هذه المادة تستثنى الاعمال المدنية بطبيعتها من الاعمال التى تثبت لها الصفة التجارية لصدورها من تاجر ولحاجات تجارية اذ تنص هذه الفقرة على أن جميع العقود والتعهدات الحاصلة بين التجار والمتسببين والسماسرة والصيارف تعتبر تجارية ما لم تكن العقود والتعهدات المذكورة مدنية بحسب نوعها أو بناء على نص العقد . (نقض ١٩٧٥/٢/١٨ طعن ٣٥٧ س ٣٨ ق) .

البيع العقارى الصادر من الاجانب

الاراضى التى آلت ملكيتها الى الدولة وتنفيذا للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ . استحقاق المالك الاجنبى للتعويض عنها دون المشترى منه بعقد ابتدائى . عدم احقية الطاعنة فى الرجوع على الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بمقدم الثمن المقضى به للمطعون ضدهما الاولين فى الدعوى الاصلية . علة ذلك .

ـ النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ على أن « يؤدى الى ملاك الاراضى التى آلت ملكيتها الى الدولة تطبيقا لهذا القانون تعويض يقدر وفقا للاحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وبمراعاة الضريبة السارية فى ١٩٥٣/٩/٩ » وكان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن ملكية الاطيان محل النزاع مازالت للطاعنة المستولى ضدها ـ وانها لم تنتقل اصلا الى المطعون ضدهما الاولين لعدم تسجيل عقد مشتراهما لها من الطاعنة ومن ثم انهما لا يعتبران مالكين للارض المستولى عليها ولا يستحقان بالتالى ثمة تعويض عنها من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ولا يكون للطاعنة بدورها أن ترجع على الهيئة المذكورة بمقدم الثمن الذى تضى بالزامها برده للمطعون ضدهما الاولين فى الدعوى الاصلية لأن الاستيلاء على الاطيان المبيعة منها اليهما قد تم قبلها تنفيذا لاحكام القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ومن ثم تكون الطاعنة هى المالكة المستولى لديها وصاحبة الحق فى المطالبة بالتعويض ومقابل الاستيلاء دون المطعون ضدهما الاولين . (نقض ١٩٨٣/٣/١ طعن ١٥٠ س ٤٢ ق) .

عقـد البيع النهائى

تسجيل عقد البيع خلواً من الاشتراط لمصلحة الغير الوارد فى العقد الابتدائى . لا يؤثر على حق المنتفع فيه . علة ذلك .

٦٥ ــ عقد البيع النهائى هو قانون المتعاقدين وليس العقد الابتدائى الا أن هذه القاعدة قاصرة على العلاقة بين طرفى عقد البيع حيث لا يوجد حق مباشر للغير ، مستمد من هذا العقد الابتــدائى ، أما حيث يوجد هــذا الحق بموجب الاشتراط لصالحه ، فان تسجيل العقد مع اغفال هذا الحــق لا يؤثر على حقه الثابت بموجب العقد الابتــدائى . (نقض ١٩٨٠/١/٢٩ طعــن ٦٠٤ س ٤٤ ق) .

عقد البيع النهائى دون العقد الابتدائى هو قانون المتعاقدين . خلوه من النص على شرط ورد بالعقد الابتدائى . مفــاده . تخلى المتعاقدين عن هذا الشــــرط .

٦٦ ــ العقد النهائى دون العقد الابتدائى ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ هو الذى تستقر به العلاقة بين الطرفين ويصــبح قانــون المتعادين . واذ كان يبين من عقد البيع النهائى المشهر وفق ما اثبته الحكم المطعون فيه انه خلا من النص على الشرط السابع الذى كان منصوصا عليه فى العقد الابتدائى او الاحالة اليه ، فان مفاد ذلك ان الطرفين قد تخليا عن هذا الشرط وانصرفت نيتهما الى عدم التمسك به أو تطبيقه واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه لا يكون قد شابه فســاد فى الاســتدلال . (نقض ١٩٧٢/٣/٢٥ طعن ٢٦٦ س ٣٧ ق) .

عقد البيع النهائى دون العقد الابتدائى هو قانون المتعاقدين . خلوه من النص على الشرط الجزائى الوارد بالعقد الابتــدائى يــدل على تخلى الطرفين عن هذا الشـــرط .

٦٧ ــ العقد النهائى دون العقد الابتدائى هو الذى تستقر به العلاقة بين الطرفين ويصبح قانون المتعاقدين ، واذ يبين من العقد النهائى انه قد خلا من الشرط الجزائى المنصوص عليه فى العقد الابتدائى ، فان هذا يدل على أن الطرفين قد تخليا عن هذا الشرط وانصرفت نيتهما الى عدم التمسك به أو تطبيقه . (نقض ١٩٧٠/٣/٢٦ طعن ٤ س ٣٦ ق) .

عقد البيع النهائى دون العقد الابتدائى هو قانون المتعاقدين . خلوه من النص على الشرط الجزائى الوارد بالعقد الابتدائى يدل على تخلى الطرفين عن هذا الشرط .

٦٨ ــ العقد النهائى ــ دون العقد الابتدائى ــ هو الذى تستقر به العلاقة بين الطرفين ويصبح قانون المتعاقدين . ومن ثم فاذا تبين أن عقد البيع النهائى قد خلا من النص على الشرط الجزائى الوارد فى عقد البيع الابتدائى او الاحالة اليه فان هذا يدل على ان الطرفين قد تخليا عن هذا الشرط وانصرفت نيتهما الى عدم التمسك به او تطبيقه . (نقض ١٩٥٨/١/٩ طعن ٣٤٣ س ٢٣ ق) .

عدم جواز الرجوع الى العقد الابتدائى دون النهائى الذى اختلفت نصوصه لتحديد التزامات الطرفين .

٦٩ ــ اذ كان الحكم فيما حصله من وقائع الدعوى لتحديد التزامات كل من طرفى التعاقد توطئة لمعرفة المقصر منهما قد رجع الى عقد البيع الابتدائى دون العقد النهائى الذى اختلفت شروطه عن العقد الابتدائى وبه استقرت العلاقة بين الطرفين ، فانه يكون قد خالف القانون بعدم أخذه بهذا العقد الذى يكون هو قانون المتعاقدين . (نقض ١٩٤٤/٣/٢٣ طعن ٨٤ س ١٣ ق) .

اعتبار البيع بالعقد الابتدائى الذى تم قبل الحجر على البائع وان العقد النهائى لم يكن الا تنفيذا للعقد الاول .

٧٠ ــ ان قول المحكمة ان البيع الصادر من المحجور عليه قد انعقد بالعقد العرفى قبل الحجر ، وان العقد الرسمى اللاحق لم ينشىء البيع بل انه لم يكن الا تنفيذا للعقد الاول قول صحيح لأن عقد البيع لا يزال بعد قانون التسجيل من عقود التراضى التى تتم بالايجاب والقبول ، وكل ما استحدثه هذا القانون من تغيير فى أحكام عقد البيع هو أن الملكية بعد أن كان نقلها نتيجة لازمة لمجرد التعاقد بمقتضى نص الفقرة الاولى من المادة ٢٦٦ من القانون المدنى صار نقلها متوقفا على التسجيل . (نقض ١٩٤١/١١/٦ طعن ٢٣ س ١١ ق) .

لمحكمة الموضوع التعويل على العقد الابتدائى لا بالنسبة لانتقال الملكية وانما لمجرد التعرف على ذاتية المبيع كما ارادها المتعاقدان فى العقد النهائى .

٧١ — اذا كان الحكم لم يعول على العقد الابتدائى فيمـــا قال به من انتقال الملكية من البائع الى المشترى وانما عول عليه فقط فى تعرف ذاتية المبيع ، كما ارادها المتعاقدان فى عقدهمـــا النهائى المســـجل ، فذلك منه لا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١٩٤٧/١٠/٣٠ طعن ٩٦ س ١٦ ق) .

وجوب اثبات اصل ملكية البائع لقبول طلب شهر العقد

وجوب اثبات اصل ملكية البائع لقبول طلب شـــهر عقـــد البيـــع . المحررات المؤشر عليها بصلاحيتها للشهر وعقود القسمة العرفية اللاحقة لصدور قانون الشهر العقارى ١١٤ لسنة ١٩٤٦ عدم صلاحيتها فى اثبـــات اصـــل الملكية .

٧٢ — قبول طلب شهر المحرر يقتضى اثبات أصل ملكية البـــائع أو المتصرف ولا يقبل فى اثبات ذلك الا أوراق معينة منصوص عليها فى قانون الشهر العقارى والتوثيق رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، فقد نصت الفقرة الاولى من المادة ٢٣ على أنه لا يقبل من المحررات التى ســـبق شـــهرها ثم أوردت طائفة أخرى من الاوراق ليس من بينهـــا المحررات المؤشر بصـــلاحيتها . وعقود القسمة العرفية اللاحقة لصدور القانون . وطبقا للمادة السادسة من القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالغـــاء نظام الوقف على غـــير الخيرات يتعين على من آلت اليه ملكية عقار أو حصة فيه أو حق انتفاع أن يقوم بشهر حقه طبقا للاجراءات والقـــواعد المقررة فى شأن حق الارث فى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، واذ كان ذلك لم يحـــدث ولا يكفى مجـــرد التأشير على مشروع المحرر من مأمورية الشهر العقارى بصلاحيته للشهر ، فان الحكم المطعون فيه اذ التزم هذا النظـــر وذهب الى أن حق الطـــاعن وباقى البائعين فى المطالبة بباقى الثمن لا يتأتى الا بعد قيامهم بتنفيذ التزامهم بشهر انهاء الوقف وعقد القسمة فلا يكون قد خالف القانون أو شـــابه القصور . (نقض ١٩٧٨/٢/٢٣ طعن ٨٨٧ س ٤٣ ق) .

الوعد بالبيع . اتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية من مبيع وثمن وعلى مدة اظهار الرغبة فى الشراء . اثره . انعقاد البيع بمجرد اعلان الرغبة فى الميعاد . اختلاف الطرفين حول تنفيذ التزاماتهما . لا اثر له . مثال بشــــأن ميعــــاد الوفاء بالثمــــن .

٧٣ ــ مؤدى نص المادتين ٩٥ ، ١/١٠١ من القانون المدنى انه متى اتفق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به وعلى المدة التى يجب فيها على الموعود اظهار رغبته فى الشراء ، ينعقد العقــد بمجرد اعلان هذه الرغبة خلال مدة الوعد ، ولا يؤثر فى صحة انعقاده ونفاذه قيام الخلف بين الطرفين حول تنفيذ أى منهما لالتزاماته المترتبة عليه لانهما فى النهاية يخضعان فيما اختلفــا فيه لاحــكام القــانون الواردة فى هــذا الخصوص ، لما كان ذلك ، وكان المقصود بالمسائل الجوهرية اركان البيع وشروطه الاساسية التى يرى المتعاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتــم البيع بدونها ، وكان الطرفان ــ على ما يبين من عقد ١٩٧٣/٩/١٤ ــ لم يفصــحا عن وجود شروط أخرى أرادا تعيينها لانعقاد الوعد بالبيــع عدا أركانه الاساسية وهى المبيع والثمن ، ولم يشترطا أن العقد لا يتم عنــد عدم الاتفاق على المسائل التفصيلية مثل ميعاد الوفاء بالثمن ، فان هــذا الوعد الصادر من المطعون ضدهما قد انقلب الى عقد بيع تام يرتب كافة آثاره القانونية بمجرد ظهور رغبة الطاعن فى الشراء بانذاره المعلن لهما فى ١٩٧٦/٦/٩ واذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٧ طعن ٩٧٠ س ٤٩ ق) .

الوعد المتبادل بالبيع من جانب زيد والشراء من جانب عمرو . وروده على قطعة أرض بسعر محدد . اعتباره عقد بيع كامل الاركان ولو أرجىء التحديد النهائى لمساحة المبيع .

٧٤ ــ اذا كان الثابت فى الدعوى أن ... وعد بشراء قطعة الارض الواردة بالاتفاق المؤرخ ... وبالسعر المحدد به ، كمــا وعــدت الشركة المطعون عليها بأن تبيعه هذه القطعة بذات السعر ، فان هذا الوعد المتبادل بالبيع من جانب الشركة والشراء من جانب .. هو بيع تام ملزم للطرفين ،

تترتب عليه كل الآثار التى تترتب على البيع ، ولا يؤثر عليه ارجاء التحديد النهائى لمساحة المبيع . واذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الاتفاق المؤرخ ... عقد بيع كامل الاركان ، ورتب على تنازل المشترى عن حقوقه فى هذا العقد الى الطاعنين ، وقبولها الحلول فيه ، ثم قبول الشركة المطعون عليها لانتقال حقوق والتزامات المشترى الاول اليهما اعتبارهما مشتريين فانه لا يكون قد خالف القانون او اخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٢/٥/٢٥ طعن ٤١٧ س ٣٦ ق) .

انعقاد الوعد بالبيع . شرطه . اتفاق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع فضلا عن المدة التى يجب فيها على الموعود اظهار رغبته فى الشراء . المقصود بالمسائل الجوهرية اركان البيع وشروطه الاساسية التى يرى العاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم البيع بدونها . اتفاق الحكومة والمطعون عليه على ان تبيعه ٥٠٠ فدان . عدم تعيينهما لبعض الشروط الجوهرية وتركها أمر وضعها لوزارة المالية عند ابرام بيع الصفقة . اظهار المطعون رغبته فى الشراء لا يؤدى بذاته الى انعقاد البيع. يلزم لذلك تعيين الشروط وقبول المطعون عليه لها .

٧٥ — يشترط لانعقاد الوعد بالبيع سواء فى القانون المدنى القديم أو فى القانون القائم اتفاق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به فضلا عن المدة التى يجب فيها على الموعود اظهار رغبته فى الشراء وذلك حتى يكون السبيل مهيأ لابرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة الموعود دون حاجة الى اتفاق على شىء آخر والمقصود بالمسائل الجوهرية اركان البيع وشروطه الاساسية التى يرى العاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم البيع بدونها — فاذا كان الطرفان قد أفصحا فى البند الرابع من عقد البيع المبرم بينهما الذى اعتبره الحكم المطعون فيه متضمنا وعدا من جانب الحكومة ببيع خمسمائة فدان ثانية للمطعون عليه عن وجود شروط أخرى — الى جانب الشروط الواردة فى العقد — لم يعينها الطرفان وانما تركا لوزارة المالية وضعها عند ابرام بيع هذه الصفقة ، وكان حرص الحكومة على الاشارة فى العقد الى تلك الشروط الجوهرية للبيع والتى بدونها لاتقبل ابرامه فان اظهار المطعون عليه رغبته فى الشراء لا يؤدى بذاته الى انعقاد بيع تلك الصفقة بل لابد لذلك من تعيين الشروط التى اتفق الطرفان على

ترك أمر وضعها لوزارة المالية ومن قبول المطعون عليه لهـا بعد اطلاعه عليها ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ اعتبر الاتفاق الوارد فى البنـد الرابع من العقد وعدا ببيع الخمسمائة فدان الثانية وذلك مع خلوه من بيان بعض شروط البيع الجوهرية ، واذ انتهى الحكم الى اعتبار بيع هذه الصفقة قد تم صحيحا باظهار المطعون عليه رغبته يكون قد اخطأ فى القانون وخرج بقضائه عما اتفق عليه المتعاقدان . (نقض ١٩٦٤/١/٢٣ طعـن ٥٣ س ٢٩ ق) .

شرط انعقاد الوعد بالبيـع مطابقـة ارادة الموعود له بارادة الواعد مطابقة تامة فى كل المسائل الجوهرية . اقتران ارادة الموعود له بما يعدل فى الوعد . اعتبارها ايجابا جديدا لا ينعقد به العقد دون قبول الطـرف الآخـر .

٧٦ — يشترط قانونا لانعقاد عقد بيع اذا ما أبدى الموعود له رغبته فى التعاقد ، مطابقة ارادته لارادة الواعد التى عبر عنها فى وعده مطابقة تامة فى كل المسائل الجوهرية التى تناولها التعاقد فاذا اقترنت هذه الرغبة بما يعدل فى الوعد فلا ينعقد العقد ما لم يقبل الواعد هـذا التعديل اذ تعتبر هـذه الرغبة بمثابة ايجاب جديد فلا ينعقد به العقد الا اذا صادفه قبول من الطرف الآخر . فاذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت بأسباب سائغة وفى نطاق سلطتها الموضوعية أن ارادة طرفى العقد لم تتطابق بشأن ركن الثمن فان الحكم اذ انتهى الى ان البيع لم ينعقد لفقده ركنا جوهريا من أركان انعقاده وهو الثمن ورتب على ذلك بقاء عقد الايجار المبرم بينهما من قبل ساريا كما كان قبل اظهار المستأجر رغبته فى الشراء لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٦٥/١٢/١٦ طعن ١٩٨ س ٣١ ق) .

رجوع المحكمة الموضوعية فى تفسير نصوص عقد الوعد بالبيـع الى مقصود عاقديه من الفاظه وعباراته وما لابسـه من ظروف . إسـتخلاص سائغ لا رقابة لمحكمة النقض عليهـا .

٧٧ — متى تبين أن ما ذهب اليه الحكم فى صدد عقـد الوعد بالبيـع موضوع النزاع لا يخرج عن كونه تفسيرا لنصوص ذلك العقد استدلت عليه المحكمة من وجهته ومقصود عاقديه من الفاظه وعباراته وما لابسه من ظروف

ثم انتهت المحكمة من ذلك الى نتيجة سائغة عقلا تؤدي اليها مقدماتها فان ذلك مما يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع التى لا رقابة لمحكمة النقض عليها . (نقض ١٩٥٧/٦/١٣ الطعنان رقما ٢٤٦ ، ٢٤٧ س ٢٣ ق).

اغفال المحكمة البحث فى حقيقة الاطيان المبيعة وما اذا كانت مفرزه كما هى موصوفة فى عقد الوعد بالبيع او شائعة مع غيرها على ما جاء بعريضة الدعوى المرفوعة بصحة العقد ونفاذه واغفال التحدث عن هذا الخلاف فى الحكم . قصور .

٧٨ — متى تبين ان الحكم جرى فى أسبابه على أن الاطيان المتنازع عليها محددة مفرزة كما هى موصوفة فى عقد الوعد بالبيع فى حين انها وصفت فى عريضة الدعوى المرفوعة بصحة ونفاذ هذا العقد بأنها شائعة فى أطيان أخرى واغفل الحكم التحدث عن هذا الخلاف ولم تبحث المحكمة فى حقيقة الاطيان وما اذا كانت محددة أو شائعة مع غيرها فان هذا الاغفال يشوب الحكم بقصور يبطله . (نقض ١٩٥٧/٦/١٣ الطعنان رقما ٢٤٦ ، ٢٤٧ س ٢٣ ق) .

تحديد ميعاد للموعود بالشراء لابداء رغبته فى الشراء ودفع الثمن يترتب على انتهائه دون اظهار الرغبة . سقوط الوعد من تلقاء نفسه بلا انذار .

٧٩ — متى كان المطعون عليه قد تعهد بأن يبيع عقارا للطاعن اذا قبل هذا الاخير ذلك وقام بدفع الثمن فى خلال مدة معينة ، فان الحكم لا يكون قد أخطأ اذ كيف هذا الاتفاق بأنه وعد بالبيع من جانب المطعون عليه يسقط من تلقاء نفسه بلا انذار ولا تنبيه اذا انقضى الاجل دون أن يظهر الطاعن رغبته فى الشراء ، ذلك ان الطاعن لم يلتزم بشيء بل كان له الخيار ان شاء قبل ايجاب المطعون عليه ودفع الثمن خلال الاجل المتفق عليه ، وان شاء تحلل من الاتفاق دون اية مسئولية عليه . (نقض ١٩٤٤/٥/٦ طعن ٢٠٢ س ٢١ ق) .

صاحب الخيار فى الوعد بالبيع لا يلزم بتعويضات اذا عدل فى فترة الخيار اما بعد انتهائها فانه يلزم بالعقد او دفع التعويضات .

٨٠ ـ اذا اتفق الطرفان على ان لاحدهما الخيار فى مدة معينة فى ان يشترى العين فان صاحب الخيار لا يتحلل من التضمينات الا عند عدم قبول التعاقد فى الفترة المحددة للاختيار . اما اذا قبل التعاقد فانه يصبح مسئولا عن تنفيذه وملزما بالتضمينات فى حالة عدم التنفيذ . (نقض ١٩٤٢/٥/١٤ طعــــن ٥٦ س ١١ ق) .

ذهاب الموعود بالشراء الى محل الواعد قبل نهاية الاجل وتقابله مع ابن الواعد وابداء استعداده لدفع الثمن يعتبر قرينة على علم الواعد وعلى هذا الاخـير عبء اثبات العكس .

٨١ ـ ذهاب الطاعن قبل نهاية الاجل الى محل اقامة المطعون عليه ومقابلة ابن هذا الاخير وابداء رغبته له فى الشراء واستعداده لدفع الثمن يعتبر قرينة على علم المطعون عليه بالقبول ويقع على عاتقه عبء نفى هذه القرينة . (نقض ١٩٥٤/٥/٦ طعن ٢٠٢ س ٢١ ق) .

عدم ضمان الواعد بالبيــع نزع ملكية بعض العين موضــوع التعاقد للمنفعة العــامة .

٨٢ ـ انه ان جاز ان يحسب على من وعد بالبيع تحت خيار المشترى تصرفه قبل وقوع الخيار فى جزء من العين التى وعد ببيعها ، وان يضـمن مسئولية هذا التصرف الرضائى باعتباره اخلالا بالاتفاق ، فانه لا يجوز بحال أن يحسب عليه نزع ملكية بعض العــين للمنفعة العــامة ، لأن نزع ملكية المبيع يجرى عليه حكم هلاكه ، وهذا يكون حتما على المالك ، وبحكم اللزوم العقلى لا يضمن عنه الواعد بالبيع . (نقض ١٩٣٨/١/١٣ طعن ٥١ س ٧ ق) .

حق محكمة الموضوع فى استخلاص عدول الموعود بالبيع عن التعاقد لاسباب سائغة كما لو طلب من الواعد تأجيره اطيانا تشمل العين المتعاقد عليهـــا .

٨٣ ـ اذا استخلص الحـكم من أوراق الدعوى مدى عدول عن التعاقد وكان ما استخلصــه من ذلك ســائغا فلا معقب عليه . ومن ذلك استخلاص عدول الموعود بالبيع عن الشراء من طلبه من الواعد ان يؤجره

لطيانا تشمل العين المتعاقد بينهما على بيعها . (نقض ١٩٤٦/٦/٦ طعن ٩٠ س ١٥ ق) .

الفرع الثانى : صورية البيع

ـ تمسك الوارث امام محكمة الاستئناف بصورية عقد البيع الصادر من مورثه . التفات المحكمة عن تحقيقه قصـور .

اذ كان الطاعنون قد تمسكوا بمذكرتهم المقدمة أمام محكمة الاستئناف بصورية عقد البيع موضوع الدعوى صورية مطلقة وأنه قصد به الاضرار بحقهم فى الميراث وطلبوا احالة الدعوى للتحقيق لاثبـات هذا الدفاع فان الحكم المطعون فيه اذا التفت عن تحقيقه مستندا الى ما قرره «من انه نعى جديد لم يقـل به المستأنفون (الطاعنون) فى كل مراحل التقاضى وليس فى الاوراق ما يسانده .. » وكان الذى استند اليه الحكم غير سائغ ولا يكفى لحمل قضائه فى هذا الخصوص ولا يصـلح ردا على طلب الطاعنين احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات دفاعهم لأن عدم ابدائه أمام محكمة أول درجة لا يدل بذاته على عدم جديته فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب . (نقض ١٩٨٣/٣/٤٢ طعن ١٦٣٦ س ٤٩ ق) .

الغير فى معنى المادة ٢٤٤ مدنى . هو من يكسب حقه بسبب يغـاير التصرف الصورى الخلف الخاص يعتبر من الغير بالنسبة لعقد البيع الصادر من البائع الى مشتر آخر . لهذا الخلف اثبات صورية هذا العقد ولو كان مسجلا بـكافة الطـرق .

٨٤ ـ الغير بالمعنى الذى تقصده المادة ٢٤٤ من القانون المدنى هو من يكسب حقه بسبب يغاير التصرف الصورى ـ فيجوز لمن كسب من البائع حقا على المبيع كمشترى ثان ـ ان يتمسك بصورية البيع الصادر من سلفه صورية مطلقة ليزيل جميع العوائق القائمة فى سبيل تحقيق أثر عقده ولو كان العقـد المطعون فيه مسـجلا . فالتسجيل ليس من شـأنه أن يجعل العقد الصورى عقدا جديا كما أن التسجيل لا يكفى وحده لنقل الملكية بل يجب ان يرد على عقد جدى . فالمشترى بصفته دائنا للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له يكون له أن يتمسك بالصـورية أيا كان

الباعث عليها ، وهذا المشترى يعتبر من الغير فى احكام الصورية بالنسبة الى التصرف الصورى الصادر من البائع الى مشتر آخر وله وفقا لصريح نص المادة ٢٤٤ من القانون المدنى ان يثبت صورية العقد الذى اضر به بطرق الاثبات كافة وذلك على ما جرى به قضاء هذه المحكمة . (نقض ١٩٨١/١١/٢٩ طعن ٤٨٤ س ٤٨ ق) .

عدم جواز رفع دعوى اصلية ببطلان الحكم . الاستثناء تجرده من اركانه الاساسية . عدم جواز رفع دعوى أصلية ببطلان الحكم لصورية عقد البيع موضوع الدعوى .

٨٥ ــ السبيل لبحث اسباب العوار التى قد تلحق بالاحكام هو الطعن عليها بطرق الطعن التى حددها القانون على سبيل الحصر ، فاذا كان الطعن عليه غير جائز أو كان قد استغلق فلا سبيل لاهدارها بدعوى بطلان اصلية لمساس ذلك بحجيتها الا اذا تجردت هذه الاحكام من اركانها الاساسية ، واذ كان الطعن بالصورية لا يجرد الحكم من أركانه الاساسية، فانه يكون من غير الجائز رفع الدائن لدعوى بطلان الحكم ــ الصادر ضد مدينه ــ للصورية . (نقض ١٩٨٠/١/٢٤ طعن ٥٦٧ س ٤٢ ق) .

حجية الحكم . مناطه . طلب صحة ونفاذ عدة عقود بيع مستقلة . الدفع بصوريتها . القضاء برفضه بالنسبة لاحداها . لا يقيد المحكمة عند الفصل فى صورية باقى العقود .

٨٦ ــ الحكم الصادر بين نفس الخصوم لا يكون حجة عليهم فى دعوى اخرى الا اذا اتحدت الدعويان فى الموضوع والسبب ، ولما كانت عقود البيع المؤرخة ... و ... و ... هى تصرفات قانونية مستقلة تماما عن بعضها ، فان مجرد التمسك بصورية جميع هذه العقود وصدور حكم نهائى برفض هذا الدفاع بالنسبة لواحد منها ، لا يقيد المحكمة عند الفصل فى صورية باقى العقود اذ كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدعوى بصحة ونفاذ العقود الثلاثة الاولى لا يكون قد صدر على خلاف حكم سابق . (نقض ١٩٨٠/٣/٢٥ طعن ٩٩٠ س ٤٦ ق) .

البيع الصادر من الأب الى اولاده القصر ، النص فى العقد على ان الثمن دفع تبرعا من الام . اقرارها كتابة بانها لم تدفع ثمنا . القضاء بان هذا الاقرار لا يعد دليلا كتابيا لاثبات صورية العقد بين طرفيه . لا خطأ .

٨٧ — اذ كان البين من الاطلاع على العقد موضوع الدعوى ان الطاعن باع القدر المبين فيه متعاقدا مع نفسه بصفته وليا شرعيا آنذاك على اولاده المطعون عليهم ، وان دور واندتهم اقتصر على مجرد الاشارة الى دفعها الثمن تبرعا منها للقصر المشترين وانها تتعهد بعدم مطالبتهم او الرجوع عليهم مستقبلا ، وكانت الدعوى الماثلة قد اقيمت من الطاعن بطلب بطلان التصرف الحاصل منه الى اولاده لصوريته المطلقة ، استنادا الى اقرار صادر من الوالدة بأن ثمنا لم يدفع منها فى واقع الامر ، فان ما خلص اليه الحكم من أن هذه الاخيرة ليست من بين اطراف العقد ، وانه لا علاقة لها باحداث الاثر القانونى المراد من التصرف ، وان الاقرار لا يتضمن الا نفيا لواقعة سداد الثمن منها دون ان يعرض للتصرف فى حد ذاته ، ورتب على ذلك افتقاد امكان اثبات صورية العقد صورية مطلقة بغير الكتابة ، فان هذا الذى خلص اليه الحكم تحصيل سائغ تحتمله مستندات الدعوى وله مأخذه.
(نقض ١٩٧٩/٣/١٤ طعن ٦٦٩ س ٤٢ ق) .

الهبة المستترة فى صورة بيع . صحيحة متى توافرت فيها ظاهريا الاركان اللازمة لانعقاد البيع . لا يغير من ذلك ثبوت نية التصرف بالتبرع فى ورقة مستقلة .

٨٨ — تجيز المادة ٤٨٨ من القانون المدنى حصول الهبة تحت ستار عقد آخر ، وهى تخضع فى شكلها للقواعد الخاصة بالعقد الذى يسترها ، والهبة المستترة فى صورة عقد بيع تصح متى كان العقد جامعا فى الظاهر لاركان البيع اللازمة لانعقاده ، أى مذكورا فيه الثمن بطريقة غير نافية لوجوده ، وتحقق ذلك لا يغير منه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — وجود ورقة او اكتشاف دليل بأى سبيل يكشف عن حقيقة اتجاه نية المتصرف الى التبرع طالما توافر الشكل الظاهرى. (نقض ١٩٧٩/٣/١٤ طعن ٦٦٩ س ٤٢ ق) .

الولى الشرعى أن ينوب عمن هم فى ولايته فى قبول الهبة ولو كان هو الواهب لا يغير من ذلك صدور الهبة منه فى صورة بيع متى اشتمل العقد على أركان البيـــع .

٨٩ — اذا كان الواقع فى الدعوى ان العقد استوفى ظاهريا الاركان القانونية لعقد البيع المنجز من بيع وثمن ، وانه صدر من الطـــاعن بصفته الشخصية الى نفسـه بصفته وليا شرعيا على أولاده المطعون عليهم وقت ان كانوا قصرا ، وكانت المادة ٤٨٧ من القانون المدنى تجيز للولى الشرعى ان ينوب عن الموهوب له فى قبول الهبـــة . ولو كان الواهب ، فيكون له أن يتعاقد مع نفسـه ، فان التصرف المعقود باعتباره هبة مستترة فى صـــورة البيع تكون قد توافرت له شرائط الصحة . (نقض ١٩٧٩/٣/٢٤ طعـــن ٦٦٩ س ٤٢ ق) .

بيـــع العقار الصـــادر من الولى الشرعى الى اولاده مع تبرعه لهـــم بالثمن . هذا التصرف هبة سافرة وليس بيعا ولا وصية . علة ذلك .

٩٠ — اذا كان البين من عقد البيع انه ينص على ان المورث قد باع العقار محل النزاع الى نفسـه بصفته وليا شرعيا على اولاده القصر ودفع الثمن تبرعا منه لاولاده المذكورين ورأت المحكمة ان الادعاء بان دفع المورث الثمن بصفته وليا شرعيا يفيد أنه من مال القصر لا يتسق وباقى عبارات العقد من أن المورث قد تبرع بالثمن ووهبه لاولاده القصر الذين اشـــترى العقار لهم والتزم بعدم الرجوع فى تبرعه بما يدل على انه قد تبرع بالثمن فى العقد الامر الذى يفصح عن أن التصرف هبة سافرة وليس بيعـــا اذ لم تستوف بيانات العقد احد اركان البيع وهو الثمن ومن ثم فلا يصح لســـتر الهبة الحاصلة بموجبه والتى تعتبر باطلة لعدم اتخاذها الشكل الرســـمى ولا تعتبر وصية لأن العقد غير محرر بخط المورث ولم يصدق على توقيعه عليه : فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر يكون مخطئا فى تطبيـــق القانون . (نقض ١٩٧٨/٣/٢٩ طعن ٨٤٣ س ٤٤ ق) .

القضاء باعتبار عقد البيع وصية نافذة فى حدود ثلث التركة . اجازة بعض الورثة الوصية فيما جاوز الثلث . احتساب نصيبهم الميراثى منسوبا الى ما جاوز الثلث فى العقار المتصرف فيه وليس الى باقى التركة .

٩١ ـــ لما كان الحكم المطعون فيه قدر التركة بموافقة الورثة ـــ وبغير نفى من الطاعنين ـــ بمبلغ ٨١٠٠ جنيه وقيمة العقار الموصى به ٦٠٠٠ وكانت هذه الوصية تنفذ قانونا بقــدر الثلث من التركة كلهــا اى فى ٢٧٠٠ جنيه والباقى من قيمة العقار وهو ٣٣٠٠ جنيه لا تنفــذ الوصـــية فيه الا باجازة الورثة كنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٦٤ ، واذا كان المطعون عليهم قد اجازوا الوصية فيما يجاوز الثلث وكان نصـــيب المطعون عليهـــم الاربعة الاول ومجموع ذلك ١٤٦٦ر٦٦٦ جنيها وهو ما يمثل حصـــة قدرها ١٦ سهما و١٦ قيراطا من ٢٤ قيراط شيوعا فى العقار الموصى به فان الحكم المطعون فيه اذ خالف ذلك باحتساب النصيب الميراثى المطعون عليهم منسوبا الى باقى التركة وقدرها ٥٤٠٠ جنيها بعــد اســتنزال ٢٧٠٠ جنيه قيمـــة الوصية النافذة قانونا وقضى بصـــحة العقد فى حصـــة من العقـــار قدرها ٣/٥ ٢٠ر٩ قيراط من ٢٤ قيراطا يكون قد اخـــطأ فى تطبيق القـــانون . (نقض ١٩٧٨/٥/٢٥ طعن ٣٧٧ س ٤٦ ق) .

تمسك الخلف الخاص بالعقد الصورى . شرطه . ان يكون حسن النية . م ١/٢٤٤ مدنى ثبوت سوء نيته بان كان يعلم وقت تعامله بصورية العقــد الظاهر . اثره . سريان العقد الحقيقى فى حقه .

٩٢ ـــ مفاد نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدنى انه يشترط فى الخلف الخاص وهو من كسب حقا من المشترى ، حتى يتمسك بالعقد الصورى أن يكون حسن النية اى لا يعــلم وقت تعامله مع المالك الظاهر ، ان العقــد الظاهر انما هو عقد صورى ، اما اذا كان سىء النية اى يعلم وقت تعامله بصورية العقد الظاهر فان العقد الذى يسرى فى حقه هو العقــد الحقيقى شأنه فى ذلك شأن المتعاقدين . ولما كانت محكمة الموضوع قد استخلصت

فى حدود سلطتها التقديرية وفى أسباب سائغة أن الطاعن ــ المشترى ــ كان سىء النية ويعلم بورقة الضد عندما تصرفت له المطعون عليها الثانية بالبيع ، ورتب الحكم على ذلك عدم أحقية الطاعن فى التمسك بالعقد الظاهر المبرم بين المطعون عليها الاولى ــ المالكة الاصلية ــ والثانية ، وانما سرى فى حقه ورقة الضد المشار اليها ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٩٧٨/٥/٢٥ طعن ٣٧٧ س ٤٦ ق) .

تصديق المحكمة على عقد الصلح . ماهيته . لا يعد قضــاء له حجية الشىء المحكوم فيه . البيع الذى سبق ان تحرر بشأنه عقد صلح صــدقت عليه المحكمة . القضاء بالغائه لأنه فى حقيقته وصية . لا خطأ .

٩٣ ــ القاضى وهو يصدق على الصلح ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته انما تكون مقصورة على اثبات ما حصل امامه من اتفاق ، ومن ثم فان هــذا الأتفــاق لايعدو أن يكون عقدا ليس له حجية الشىء المحكوم فيه وان كان يعطى شكل الاحكام عند اثباته ، لما كان ذلك فانه لا يترتب على الحكم المطعون فيه أن هو قضى بالغاء عقد البيع الذى حرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه المحكمة لما تبين من أن هذا البيع هو فى حقيقته وصية رجعت فيها الوصية . (نقض ١٩٧٧/١/٣١ طعــن ٤٦٦ س ٤٣ ق) .

البائع فى البيع الصورى . اعتباره من الغير بالنسبة لعقــد البيــع الصادر من المشترى الصورى . له اثبات صورية البيع الاخير بكافة طرق الاثبــات القانونيــة .

٩٤ ــ متى كانت المطعون عليها الاولى ــ المالكة الاصــلية والبائعة المطعون عليها الثانية بالعقد الصورى تعتبر من الغير بالنسبة لعقد البيع الصادر من المطعون عليها الثانية الى الطاعن ــ عن ذات القدر ــ وكان لها بالتالى أن تثبت صوريته بكافة طرق الاثبات ، وقد قضت محكمة أول درجة باحالة الدعوى الى التحقيق لتثبت المطعون عليها صورية هذا العقد صورية مطلقة ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى أسباب سائغة الى أن عقد الطاعن صورى ورتب على ذلك قضاءه برفض دعواه بصحة ونفــاذ

عقده ، فان النعى على الحكم بعدم جواز اثبات صورية عقده . بغير الكتابة يكون غير سديد . (نقض ١٩٧٧/١/٣١ طعن ٤٦٦ س ٤٣ ق) .

ثبوت ان عقد البيع فى حقيقته وصية . القضاء بالغاء العقد المذكور بالنسبة لاحد المتصرف اليهما دون الآخر لرجوع الموصى فى وصيته بالنسبة له لا تناقض .

٩٥ — اذا كانت المطعون عليها الاولى قد اقامت دعواها بالغاء عقد البيع الصادر الى ابنتيها المطعون عليهما الثانية والثالثة لأنه فى حقيقته وصية طبقا لورقة الضد وانها رجعت فى وصيتها بالنسبة للمطعون عليها الثانية ، وكان يجوز للموصى الرجوع فى وصيته بالنسبة لبعض الموصى لهم دون البعض الآخر ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى الغاء العقد المذكور بالنسبة للمطعون عليها الثانية دون المطعون عليها الثالثة ، فانه لا يكون معيبا بالتناقض . (نقض ١٩٧٧/١/٣١ طعن ٤٦٦ س ٤٣ ق) .

لدائنى المتعاقدين والخلف الخاص حق التمسك بالعقد الصورى متى كانوا حسنى النية . م ١/٢٤٤ مدنى . تحديد وقت ثبوت حسن النية . العبرة فيه بوقت التعامل ونشوء الالتزام . علة ذلك .

٩٦ — النص فى الفقرة الاولى من المادة ٢٤٤ من القانون المدنى على انه « اذا ابرم عقد صورى فلدائنى المتعاقدين والخلف الخاص متى كانوا حسنى النية أن يتمسكوا بالعقد الصورى » يدل على ان العبرة فى تحديد وقت ثبوت حسن النية هى بوقت التعامل ونشوء الالتزام وهو الوقت الذى انخدع فيه المتعاقد بالعقد الظاهر للمتعاقد معه وانبنى عليه تعامله ، فأعطاه القانون حق التمسك بهذا العقد الظاهر حماية لحسن النية الذى لازم التصرف الامر الذى يقتضيه استقرار المعاملات ، واذا كانت الطاعنتان قد تمسكتا بالعقد الظاهر للبائع لهما وبأنهما لا تعلمان بصوريته ، فان المرجع فى تحديد عدم العلم بالصورية وحسن النية انما يكون بوقت التعامل ونشوء الالتزام بنقل الملكية لا بوقت انتقال الملكية بالتسجيل . (نقض ١٩٧٥/١/٢٦ طعن ٢٢٠ س ٣٩ ق) .

الطلبات المندمجة فى الطلب الاصلى . لا اثر لها على تقدير قيمة الدعوى حتى لم يدر حولها نزاع مستقل . طلب شطب التسجيلات والغاء

ما ترتب على العقد من آثار . طلب مندمج فى الطلب الاصلى ببطلان البيع لصوريته .

٩٧ — اذا كانت باقى طلبات المطعون ضده الاول — المتعلقة بشطب التسجيلات والغاء كافة الآثار المترتبة على العقد واعتباره كأن لم يكن — لم يدر حولها نزاع مستقل عن الطلب الاصلى ببطلان عقد البيع والغائه لصوريته صورية مطلقة فانها تعتبر طلبات مندمجة فيه ولا أثر لهـا على تقدير قيمة الدعوى التى تقدر بقيمة الطلب الاصلى وحده وفق الفقرة الاخيرة من المادة ٣٨ من قانون المرافعات .

(نقض ١٩٧٥/١٢/٢٤ طعن ٢٩٤ س ٤٠ ق) .

الطعن بصورية عقد . عدم قبوله الا ممن له مصلحة فيه وفى حدود هذه المصلحة . مثال .

٩٨ — الطعن بصورية عقد لا يقبل الا ممن له مصلحة فيه ، وفى حدود هذه المصلحة واذا كان المطعون ضدهم اذا طعنوا على العقد الصادر من البائع الى الطاعن المتدخل فى الدعوة المرفوعة منهم بطلب صحة العقد الصادر من نفس البائع لمورثهم — بالصورية انما قصدوا الى اهداره فى خصوص القدر البالغ مساحته ... الداخل فى القدر الذى اشترته مورثتهم، والمرفوعة به الدعوى ، وذلك ابتغاء ازالة العائق الذى يحول دون تحقق أثر هذا العقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ قبل الدفع بالصورية وقضى فى أسبابه بقبول هذا الدفع ، ورتب على ذلك قضاءه للمطعون ضدهم بصحة العقد الصادر الى مورثهم ، فان مؤدى ذلك هو عدم اهدار العقد الصادر الى الطاعن الا بالنسبة للقدر البالغ مساحته ... دون ما جاوزه من القطع الاخرى المبيعة اليه . (نقض ١٩٧٤/١/٢٢ طعن ٣٦٩ س ٣٨ ق) .

حق محكمة الموضوع بصدد التدليل على صورية عقد البيع فى الاستعانة باقوال الشهود فى تحقيق اجرته حول تقديم تاريخ هذا العقد . اعتبار ما تحصله من تلك الاقوال . قرينة تساند الادلة الاخرى .

٩٩ — لما كان لمحكمة الموضوع كامل الحرية فى تقدير الدليل من كافة الاوراق المقدمة فى الدعوى بحيث يكون لها ان تقضى فى موضوعها بما تراه

حقا وعدلا ، فانه لا تثريب عليها ان هى استعانت فى شـأن التـدليل على صورية عقد البيع موضوع الدعوى باقوال الشهود فى التحقيق الذى أجرته فى شأن تقدير تاريخ هذا العقد للاضرار بالمطعون ضـدها الاولى الدائنـة للبائع وذلك على تقدير ان ما حصله الحكم من اقوال هؤلاء الشهود يعتبر قرينة تساند الادلة الاخرى التى ساقتها . (نقض ١٩٧٤/٤/٢٩ طعـن ٣٧٥ س ٣٩ ق) .

اعتبار الخلف الخاص من الغير بالنسبة للتصرف الصورى الصادر من البائع له الى مشتر آخر . لهذا الخلف اثبات الصورية بكافة الطرق .

١٠٠ — يجوز لمن كسب من البائع حقا على المبيع — كمشتر ثان — أن يثبت بكافة طرق الاثبات صورية البيع الصادر من سلفه صورية مطلقة ليزيل جميع العوائق القائمة فى سبيل تحقيق اثر عقده ، ولو كان العقـد المطعون فيه مسجلا ، فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصـورى عقدا جديا ، كما أن التسجيل لا يكفى وحده لنقـل الملكية بل لابد أن يرد على عقد جدى ، ويعتبر الخلف الخاص من الغـير بالنسـبة الى التصرف الصورى الصادر من البـائع له الى مشـتر آخر . (نقض ١٩٧٣/٦/٢٦ طعـن ١٦١ س ٣٨ ق) .

عدم اختصام بعض ورثة البائع فى الدعوى بصورية عقـد البيـع . اثره . عدم الاحتجاج بالحـكم الصـادر فيها عليهم . النعى على الحـكم بالبطـلان . لا محـل له .

١٠١ — لا يوجب القانون فى دعوى الصورية — المرفوعة من المشترى الاول وهو احد ورثة البائع — اختصام أشخاص معينين ، ومن ثم فان عدم اختصام ورثة البائع لا يترتب عليه سوى انه لا يكون للحـكم الصـادر فى الدعوى حجية عليهم دون ان يؤدى ذلك الى بطلان الحكم ، لما كان ذلك فانه لا يقبل من الطاعن — المشترى الاول — التحدى بعدم اختصام ورثة البائع له . (نقض ١٩٧٣/٦/٢٦ طعن ١٦١ س ٣٨ ق) .

لمحكمة الموضوع رفض طلب التحقيق متى رأت انها ليست فى حاجة اليه ، بعد ان انتهت الى رأى فى النزاع اخذا باقوال الشهود . التى يدخل فى سلطتها تقدير اقوالهم . مثـال .

١٠٢ — لمحكمة الموضوع أن ترفض طلب التحقيق الذى يطلب منها كلما رأت أنها ليست فى حاجة اليه ، فاذا كانت محكمة الاستئناف قد انتهت الى أن العقد محل النزاع هو عقد بيع حقيقى استوفى أركانه القانونية ومن بينها الثمن ، أخذا بأقوال الشهود الذين سمعوا فى التحقيق الذى أجرته محكمة أول درجة ، وهو مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع فى تقدير أقوال الشهود ، فانها بذلك تكون قد رفضت ضمنا طلب الاحالة الى تحقيق لاثبات صورية الثمن ، لما تبينته من عدم الحاجة اليه اكتفاء بما هو بين يديها من عناصر الدعوى والتحقيقات التى تمت فيها ، وهو حقها الذى لا معقب عليها فيه . (نقض ١٩٧٢/٣/٧ طعن ٨٩ س ٣٧ ق) .

تقدير الدليل والاطمئنان الى أقوال الشهود هو من اطلاقات محكمة الموضوع . استخلاص الحكم من أقوال الشهود أن العقد موضوع النزاع لم يقصد به البيع ولم يدفع فيه ثمن . النعى عليه فى هذا الشأن . جدل موضوعى لا تجوز اثارته أمام محكمة النقض .

١٠٣ — تقدير الدليل والاطمئنان الى أقوال الشهود هو من اطلاقات محكمة الموضوع . واذ كان الحكم المطعون فيه قد اطمأن الى أقوال شهود الاثبات ، ورجحها على أقوال شهود النفى ، واستخلص منها استخلاصا سائغا النتيجة التى انتهى اليها من أن العقد موضوع النزاع لم يقصد به البيع ، ولم يدفع فيه ثمن ، فان النعى بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا ، مما لا يجوز التحدى به أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٢/٣/٩ طعن ٦٥ س ٣٧ ق) .

صورية الثمن الوارد بعقد البيع . صحة العقد بوصفه هبه مستترة فى صورة عقد بيع . فى ظل القانون المدنى القديم . تنجيز التصرف لايتعارض مع حيازة البائع للمبيع واحتفاظه بحق الانتفاع مدى حياته .

١٠٤ — استقر قضاء هذه المحكمة فى ظل القانون المدنى القديم على أنه اذا كان الثمن لم يذكر فى عقد البيع الا بصفة صورية ، فان العقد يصح بوصفه هبة مستترة فى صورة عقد بيع ، وأنه لا يتعارض مع تنجيز التصرف أن يظل البائع واضعا اليد على ما باعه أو أن يحتفظ لنفسه مدى الحياة بحق الانتفاع . (نقض ١٩٧٢/٥/٢١ طعن ٤١١ س ٣٤ ق) .

مناقشة الحكم للادلة فى الدعوى . استخلاص الحكم وجود ورقة الضد ، وكفايتها فى اثبات صورية العقد باسباب سائغة . لا قصور او فساد فى الاستدلال .

١٠٥ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد ناقش الادلة التى سيقت للتدليل على وجود ورقة الضد المحررة بين طرفى العقد المسجل ، واثبت اقرار المشترى فيما تضمنته هذه الورقة من صورية هذا العقد ببيع اختير له الاطيان المبينة به وخلص الحكم من ذلك بأسباب سائغة من شأنها أن تؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها وكافية لحمل قضائه فى هذا الخصوص الى وجود ورقة الضد المشار اليها وكفايتها فى اثبات صورية هذا العقد ، فلم ير الحكم حاجة بعد ذلك الى اجابة طلب الاحالة الى التحقيق لاثبات وجود ورقة الضد ، فانه لا يكون معيبا بالقصور أو الفساد فى الاستدلال . (نقض ١٩٧٢/٢/٢٨ طعن ٤٢٨ س ٣٧ ق) .

المشترى حسن النية التمسك بالعقد الظاهر دون العقد المستتر . عدم جواز الاحتجاج عليه بالعقد المستتر الا اذا كان مشهرا او كان عالما بصورية العقد الظاهر او بوجود ورقة ضد .

١٠٦ — اذا كان المشترون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأنهم كانوا حسنى النية عندما اشتروا أطيان النزاع من مورثهم معتمدين على عقده الظاهر جاهلين ورقة الضد ، وكان المشترون يعتبرون من الغير بالنسبة لهذه الورقة بحكم انهم اشتروا هذه الاطيان بعقدى بيع مشهرين ، فلهم — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يتمسكوا بالعقد الظاهر دون العقد المستتر ، ومن ثم لا يجوز أن يحاجوا بالعقد المستتر ، الا اذا كان هذا العقد مشهرا أو كانوا هم عالمين بصورية هذا العقد الظاهر أو بوجود ورقة ضد . (نقض ١٩٧٢/٢/٢٨ طعن ٤٢٨ س ٣٧ ق) .

المشترى من احد طرفى العقد الصورى . عدم تحقيق المحكمة دفاعه بانه لا يعلم بصورية عقد البائع له استنادا الى انه خلف عام للبائع . خطا وقصور .

١٠٧ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد أخطأ اذ اعتبر المشترين خلفا

عاما لمورثهم بالنسبة الى التصرف الصادر منه اليهم بعقدى بيع مشـــهرين نسرى فى حقهم ورقة الضد الصادرة من المورث ولو لم تكن مشهرة ، ثم رتب على ذلك قضاءه بعدم نفاذ هذين العقدين فى مواجهة المشترى الآخر لذات العين المبيعة ، وكانت محكمة الاستئناف قد حجبت نفسها بهذا الخطأ عن تحقيق دفاع هؤلاء المشترين من عدم علمهم بورقة الضد ومضمونها على الرغم مما لحسن النية أو سوءها من الاهمية قانونا فى تحديد حقوق المشترى من أحد طرفى العقد الصورى ، فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالخطأ فى القانون والقصور فى التسبيب . (نقض ١٩٧٢/٢/٢٨ طعن ٤٢٨ س ٣٧ ق) .

تقديم تاريخ العقد لاخفاء صـــدوره اثناء عته البـــائع . تحـــايل على القانون . جواز اثباته فيما بين المتعاقدين وورثتهما بالبينة والقرائن . تمسك ورثة البائع بذلك . وطلبهم احالة الدعوى الى التحقيق للاثبات . اغفـــال الحكم الرد على هذا الدفاع الجوهرى . قصور .

١٠٨ ـــ تقديم تاريخ العقد لاخفاء صدوره أثناء عته البائع هو تحايل على القانون ، يجوز اثباته فيما بين المتعاقدين بالبينة وبالقرائن ، وحـــكم الورثة فى هذا الخصوص هو حكم مورثهم ، واذ كان يبين من الاطلاع على المذكرة التى قدمها الطاعنان امام محكمة الاستئناف انهما تمسكا بدفاع أصلى يقوم على أن عقـــد البيع موضـــوع النزاع لم يصـــــدر من مورثهمـــا فى ١٩٤٧/١٠/١٠ كما اثبت به ، وانما صدر فى تاريخ لاحق بعد اصابته بالعته وادخاله المستشفى ، وان المقصود بتقديم تاريخ العقد هو تفادى أثر الحجر على المورث ، واستدلا على ذلك بعدة قرائن ، ثم انتهيـــا الى طلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات دفاعهما اذا لم تكتف المحكمة بالقرائن المقدمة منهما ، وكان الحكم المطعون فيه قد اغفل الرد على دفاع الطاعنين ســـالف البيـــان ، ولم يشر اليه مع أنه دفاع جوهرى قد يتغـــير به وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون قد شابه قصور فى التسبيب . (نقض ١٩٧١/٦/٢٢ طعـــن ٤٦٥ س ٣٦ ق) .

اتخاذ الحكم من عجز المشترية عن اثبات ادائها للثمن قرينة على أن

العقد يخفى وصية . استناد الى قرينة فاسدة . البائعة الطاعنة على العقد هى المكلفة باثبات صورية ما ورد فيه من انها اقتضت الثمن .

١٠٩ ــ اذ اتخذ الحكم المطعون فيه من عجز الطاعنة (المشترية) عن اثبات ادائها الثمن قرينة على أن العقد يخفى وصية ، فانه يكون قد استند الى قرينة فاسدة فى خصوصية هذه الدعوى ، لأن المطعون ضدها (البائعة) هى التى يقع على عاتقها عبء اثبات صورية ما ورد فى العقد من أنها اقتضت الثمن المسمى فيه . (نقض ١٩٧١/١/٥ طعن ٢٦٠ س ٣٥ ق) .

الغير حسن النية . له أن يتمسك بالعقد الظاهر . المشترى لا يحاج بورقة غير مسجلة تفيد صورية عقد البائع .

١١٠ ــ للغير حسن النية ان يتمسك بالعقد الظاهر متى كان هذا العقد فى مصلحته ولا يجوز أن يحاج ــ المشترى ــ بورقة غير مسجلة ، تفيد صورية عقد البائع له متى كان لا يعلم بصورية ذلك العقد . (نقض ١٩٧١/٤/٢٢ طعن ٤٨٥ س ٣٦ ق) .

اعتبار المشترى من الغير بالنسبة للتصرف الصادر من البائع الى مشتر آخر جواز اثبات صورية هذا التصرف بكافة طرق الاثبات . المادة ٢٤٤ مدنى .

١١١ ــ يعتبر المشترى فى أحكام الصورية من الغير بالنسبة للتصرف الصادر من البائع الى مشتر آخر ، ومن ثم يكون له أن يثبت صورية هذا التصرف بكافة طرق الاثبات ، وهذه القاعدة تقننتها المادة ٢٤٤ من القانون المدنى حيث نصت على أن لدائنى المتعاقدين وللخلف الخاص أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذى اضر بهم . (نقض ١٩٦٩/٢/٦ طعن ٩ س ٣٥ ق) .

صورية عقد البيع . نفاذ العقد الحقيقى فيما بين المتعاقدين والخلف العام . لا يمنع من ذلك وضع يد المشترى ــ بالعقد الصورى على المبيع .

١١٢ ــ متى انتهى الحكم الى اعتبار عقد البيع عقدا صوريا ساترا لعقد حقيقى فانه اذ رتب على ذلك أن العقد الذى ينفذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقى ــ أى ورقة الضد ــ يكون قد طبق المادة

٢٤٥ من القانون المدنى تطبيقا صحيحا ولا يمنع من نفاذ هذا العقد الحقيقى فى حق المشترى ان يكون قد وضع يده على المبيع اذ أن وضع يده فى هذه الحالة لا يعدو أن يكون مظهرا من مظاهر ستر الصورية . (نقض ١٩٦٧/٤/٢٠ طعن ١٥١ س ٣٣ ق) .

للمشترى الذى لم يسجل عقده ان يتمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل عقده صورية مطلقة . اعتباره دائنا للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له .

١١٣ — للمشترى الذى لم يسجل عقده أن يتمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل عقده ، صورية مطلقة ليتوصل بذلك الى محو هذا العقد من الوجود لكى يحكم له هو بصحة عقده ويسجل هذا الحكم فتنتقل اليه ملكية العين المبيعة اذ أنه لكونه دائنا للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له يكون له أن يتمسك بتلك الصورية أيا كان الباعث عليها لازالة جميع العوائق التى تصادفه فى سبيل تحقيق أثر عقده . (نقض ١٩٦٦/٥/٢٦ طعن ٣٤ س ٣٣ ق) .

عقد بيع صورى لا وجود له قانونا . المفاضلة بين تسجيله وتسجيل محضر صلح . لا محل له .

١١٤ — متى كان عقد البيع موضوع النزاع صوريا صورية مطلقة قوامها الغش والتدليس لا يكون له وجود قانونا ، فتسجيله وعدمه سواء وبالتالى لا يكون هناك محل للمفاضلة بين تسجيله وتسجيل محضر صلح استدل به على علم المشترى بصورية عقد تمليك البائع اليه . (نقض ١٩٥٦/٢/٩ طعن ٢٤٧ س ٢٢ ق) .

استدلال الحكم على عدم جدية عقد البيع ، وتواطؤ المشترى فى تحريره باقرار غير مسجل صادر من البائع فى تاريخ سابق على هذا العقد ودون ان يتضمن اشارة الى العقد . استدلال غير سائغ .

١١٥ — اذ كان الحكم قد انتهى الى عدم جدية عقد البيع وتواطؤ المشترى فى تحريره قد استدل على ذلك باقرار غير مسجل صادر من البائع

فى تاريخ سابق على هذا العقد ولا يتضمن أية اشـــــارة اليه ، فان ذلك يكون استدلالا غير سائغ لا يؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها الحكم .(نقض ١٩٥٦/٢/٢٣ طعـــن ٢٥ س ٢٢ ق) .

اجازة الحكم للمشترى اثبات التصرف الصورى الصادر من البائع الى مشتر آخر بغير الكتابة . انعدام حاجته بعد ذلك الى تدعيم هـــذه الاجازة بالاستناد الى مبدأ ثبوت بالكتابة .

١١٦ ـــ المشترى يعتبر من الغير فى أحكام الصورية بالنسبة للتصرف الصورى الصادر من البائع اليه وله ان يثبت صورية هذا التصرف بغـــير الكتابة ـــ على ما جرى به قضاء محكمة النقض ـــ فاذا كان الحكم قد أجاز الاثبات فى هذه الحالة بغير الكتابة فانه لا يكون فى حاجة بعد ذلك الى تدعيم هذه الاجازة باستناد الى مبدأ ثبوت بالكتابة ولا جدوى من النعى عليه بما يورده فى اسبابه بعد ذلك تزيدا . (نقض ١٩٥٧/١٠/٣١ طعن ١٨٩ س ٢٣ ق) .

انتهاء المحكمة الى اعتبار المشترى من الغير بالنسبة للتعاقد الصورى الصادر من البائع له الى مشتر آخر . عدم التزام المحكمة بالرد على تمسك المشترى الآخر بحجية الحكم الصادر باثبات تعاقده .

١١٧ ـــ متى كانت المحكمة قد انتهت الى ان المشترى يعتبر من الغير بالنسبة للتعاقد الصورى الصادر من البـــائع اليه الى مشـــتر آخر فانهـــا لا تكون ملزمة بالرد على تمسك هذا الاخير بحجية حكم صدر لمصلحته باثبات تعاقده . (نقض ١٩٥٧/١٠/٣١ طعن ١٨٩ س ٢٣ ق) .

ذكر الثمن فى عقد البيع بصفة صورية . اعتبار العقد صحيحا بوصفه هبة مستترة فى صورة عقد بيع ومتى استخلصت المحكمة من نصوص العقد وملابساته انه عقد تمليك منجز فان اتفاق الطرفين على عـــدم نقـــل تكليف العين المبيعة وبقائها تحت يد البائع للانتفاع بهـــا طول حيـــاته لا يمنـــع من انتقال ملكية الرقبـــة فورا .

١١٨ ـــ استقر قضاء محكمة النقض فى ظل القانون المدنى القديم على انه اذا كان الثمن لم يذكر فى عقد البيع الا بصفة صورية فان العقد يصـــح

بوصفه هبة مستترة فى صورة عقد بيع وانه اذا استخلصت محكمة الموضوع من نصوص هذا العقد وملابساته أنه عقد تمليك تطعى منجز فان اتفاق الطرفين فيه على عدم نقل تكليف العين المبيعة الى المشترى وعلى بقائها تحت يد البائع للانتفاع بها طول حياته ليس بمانع من انتقال ملكية الرقبة فورا . (نقض ١٩٥٦/١/٥ طعن ١٧٤ س ٢٢ ق) .

حق المشترى بعقد غير مسجل فى التمسك بصورية عقد المشترى الذى سجل .

١١٩ ــ ان القانون لا يمنع المشترى الذى لم يسجل عقده من أن يتمسك بصورية عقد المشترى الآخر الذى سجل ، لأنه بوصف كونه دائنا للبائع فى الالتزامات الشخصية المترتبة على عقد البيع ، وأهمها الالتزام بنقل الملكية يكون من حقه التمسك بتلك الصورية لازالة العقبة القائمة فى سبيل تحقيق أثر عقده فمن يرفع الدعوى بصحة التعاقد له أن يضمنها طلب بطلان العقد المسجل من قبل لمصلحة غيره لكى يخلص له طريق نقل الملكية بتسجيل الحكم الذى يصدر له بصحة التعاقد . (نقض ١٩٤٣/٦/٣٠ طعن ٧٩ س ١٢ ق) .

تسجيل عقد المشترى الصورى لا يجعله صحيحا ويفضل عليه صاحب العقد الصحيح ولو كان غير مسجل او ثابت التاريخ .

١٢٠ ــ العقد الصورى يعتبر غير موجود قانونا ولو سجل . فاذا طلب مشتر بعقد غير مسجل الحكم على البائع بصحة التعاقد وابطال البيع الآخر الذى سجل عقده واعتباره كأن لم يكن لصوريته المطلقة نقضت له المحكمة بذلك بناء على ما ثبت لها من صورية العقد المسجل فانها لا تكون قد اخطأت ولو كان العقد العرفى غير ثابت التاريخ وكان تاريخه الحقيقى لاحقا لتاريخ العقد المسجل . (نقض ١٩٤٣/١١/٢٥ طعن ٣٨ س ١٣) .

ستر البيع لوصية (قرينة المادة ٩١٧ مدنى)

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . شــرط قيامها . عدم جواز التمســك بهذه القرينة لاول مرة امام محكمة النقض .

تنص المادة ٩١٧ من القانون المدنى على قرينة قانونية قوامها اجتماع شرطين : **اولهما** : احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها ، **ثانيهما**:

احتفاظه بحق الانتفاع على أن يكون الاحتفاظ بالامرين مدى الحياة ، ومؤدى هذه القرينة — على ما هو ظاهر من نص المادة — اعتبار التصرف مضافا الى ما بعد الموت فتسرى عليه أحكام الوصية ما لم يقم دليل يخالف ذلك . ولما كان تحقيق القرينة المذكورة بشرطيها وجواز التدليل على عكسها من أمور الواقع الذى تستقل به محكمة الموضوع ، وكان الطاعنون لم يتمسكوا بالقرينة المستمدة من المادة ٩١٧ من القانون المدنى ولم يطرحوا الواقع الذى تقوم عليه أمام محكمة الموضوع ، فانه لا يجوز لهم التحدى بهذه القرينة لاول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٨/٣/١٤ طعن ٣٩٤ س ٤٤ ق)نقض ١٩٨١/١١/١١ طعن ٦٠٨ س ٤٨ ق ، نقض ١٩٨١/٦/٤ طعن ٣٧٢ س ٤٧ ق ، نقض ١٩٨١/٥/٣٧ طعن رقم ٦٥٢ س ٤٨ ق ، نقض ١٩٨١/٢/٢٥ طعن ٦٠٨٨ س ٤٨ ق) .

القرينة المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ مدنى . شرط أعمالها . ان يكون المتصرف اليه وارث للتصرف . عدم استفادة المورث من هذه القرينة.

— دلت المادة ٩١٧ من القانون المدنى على أنه من بين شروط أعمال هذا النص أن يكون المتصرف اليه وارثا للمتصرف واذ كانت هذه الصفة لا تتحدد الا بوفاة المتصرف ، مما لا يصح معه وصف المتصرف اليه بأنه وارث للمتصرف مادام الاخير على قيد الحياة ، فان المورث لا يفيد من القرينة التى أقامتها هذه المادة . (نقض ١٩٧٩/٤/٥ طعن ١١٣ س ٤٦ ق ، نقض ١٩٦٨/١١/١٤ الطعن ٤٨٧ س ٣٤ ق) .

القرينة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ مدنى . جواز تمسك الخصم بها لاول مرة أمام محكمة الاستئناف . عدم التحدى بها امام محكمة أول درجة . لا يدل بذاته على عدم جدية دفاعه .

— الاستئناف — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ينقل الدعوى الى المحكمة الاستئنافية لتنظرها وفقا لما تقضى به المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات لا على اساس ما كان مقدما فيها من أدلة ودفوع واوجه دفاع أمام محكمة أول درجة فحسب ، بل ايضا على أساس ما يطرح منها عليها ويكون

قد فات الطرفان ابداءه امام محكمـــة أول درجـــة ، ولما كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بقرينة المادة ٩١٧ من القانون المدنى وطلبوا أحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات هذا الدفاع الجوهرى فان الحكم اذ التفت عن تحقيقه ـــ استنادا الى عدم تحدى الطاعنين به أمام محكمة أول درجة ـــ فانه يكون مشوبا بالقصور والفساد فى الاستدلال .(نقض ١٩٧٨/١١/٢٨ طعن ٨٥٥ س ٤٥ ق) .

صدور التصرف من المورث الى غير وارث . عدم انطباق المادة ٩١٧ مدنى . للوارث الذى يطعن على التصرف بأنه وصية أثبات احتفاظ المورث بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها كقرينة قضائية تخضـــع لمطلق تقـــدير القـــاضى .

ـــ يشترط لانطباق المادة ٩١٧ من القانون المدنى أن يكون المتصرف اليه وارثا . فاذا لم يتوافر هذا الشرط كان للوارث الذى يطعن على التصرف بأنه يستر وصية اثبات هذا الطعن بكافة طرق الاثبات ، وله فى سبيل ذلك أن يثبت احتفاظ المورث بحيازة العين المتصرف فيها ، وبحقه فى الانتفاع بها كقرينة قضائية ، يتوصل بها الى أثبات مدعاه ، والقاضى بعد ذلك حر فى أن يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ بها ، شأنها فى ذلك شأن سائر القرائن القضائية التى تخضع لمطلق تقديره . (نقض ١٩٧٥/٦/٢٦ طعن ١٥٥ س ٤١ ق . نقض ١٩٧١/٣/١١ طعن ٣٦٩ س ٢٦ ، نقض ١٩٦٩/١/٢ طعن ٥٧٧ س ٣٤ ق ، نقض ١٩٧٧/٢/١ طعن ٦٥ س ٤١ ق) .

قرينة م ٩١٧ مدنى . مناطهـــا : احتفاظ المتصرف بحيازة العين التى تصرف فيها وبحق الانتفاع بها مـــدى حيـــاته . خلو العقد من النص عليهما لا يمنع محكمة الموضوع من التحقق من توافرهما . للوارث اثبات ان العقد يخفى وصية احتيالا على احكام الارث بكافة طرق الاثبات .

ـــ من المقرر ـــ فى قضـــاء هذه المحكمـــة ـــ انه وان كان صحيحا أن القرينة التى نصت عليها المادة ٩١٧ من القانون المدنى ، لا تقوم الا باجتماع شرطين هما احتفاظ المتصرف بحيازة العين التى تصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته ، الا أن خلو العقد من النص عليهما لا يمنع قاضى الموضوع

من استعمال سلطته فى التحقق من توافر هذين الشرطين للوقوف على حقيقة العقد المتنازع عليه وقصد المتصرف من تصرفه وذلك فى ضوء الدعوى وملابساتها غير متقيد فى ذلك بما ورد فى العقد من نصوص صريحة دالة على تنجيزه ، لان للوارث أن يثبت بطرق الاثبات كافة مخالفة هذه النصوص للواقع ، متى كان قد طعن فى العقد بأنه يخفى وصية احتيالا على أحكام الارث . (نقض ١٩٧٣/١/٣٠ طعن ٤٧١ س ٣٧ ق) .

قرينة م ٩١٧ مدنى . قيامها باجتماع شرطين : احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها مدى الحياة استنادا الى مركز قانونى يخوله حقا فيه .

— من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدنى أن القرينة القانونية المنصوص عليها فيها لا تقوم الا باجتماع شرطين (الاول) هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها . (والثانى : احتفاظه بحقه فى الانتفاع بهذه العين على ان يكون الاحتفاظ بالامرين مدى الحياة ، ولا يكفى لقيام هذه القرينة أن ينتفع المتصرف بالعين انتفاعا فعليا حتى وفاته دون أن يكون مستندا فى هذا الانتفاع الى مركز قانونى يخوله حقا فيه . واذ كان يبين من أقوال الشهود التى اطمأن اليها الحكم المطعون فيه وأوردها فى اسبابه أن احدا لم يشهد بأن المورث ظل منتفعا بالاعيان المتصرف فيها لحسابه الخاص باعتباره مالكا حتى وفاته ، فان ما انتهى اليه الحكم من عدم قيام القرينة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى ومن أن مجرد استمرار المورث واضعا يده على تلك الاعيان لا يتنافى مع تنجيز التصرف ليس فيه خروج على أقوال هؤلاء الشهود ولا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١٩٧٣/٢/٦ طعن س ٣٨ ق ، نقض ١٩٧٢/٣/٧ طعن ٨٩ س ٣٧ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . قوامها . احتفاظ المتصرف بحيازة العين . وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته ، لقاضى الموضوع التحرى عن قصد المتصرف فى ضوء ظروف الدعوى .

مفاد المادة ٩١٧ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان القرينة التى تضمنتها لا تقوم الا باجتماع شرطين اولهما

احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها ، وثانيهما احتفاظه بحقــه فى الانتفاع بها على أن يكون احتفاظه بالأمرين مدى حياته ، ولقاضى الموضوع سلطة التحقق من توافر الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه ، والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه ، وذلك فى ضوء ظروف الدعوى التى أحاطت به مادام قد برر قوله فى هذا الخصوص بما يؤدى اليــه . واذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه قضى باعتبار التصرف محل النزاع مضافا الى ما بعد الموت وقصد به الاحتيال على قواعد الارث ، وتسرى عليه أحكام الوصية بناء على ما استخلصه من أقوال الشهود ومن الظروف التى احاطت بالتصرف من أن المورث لم يقبض الثمن المسمى فى العقد ، وانه احتفظ بحق الانتفاع لنفسه بالارض موضوع التصرف طوال حياته ، ولم يقم الطاعنـــان بزراعة الارض واستغلالها الا باعتبارهما مستأجرين ونائبين عن والدهما ، وكان من شأن هذه الادلة أن تبرر النتيجة التى انتهى اليها الحكم من أن نية الطرفين قد انصرفت الى الوصية لا الى البيــع المنجــز ، فان النعى على الحكم — بالخطأ فى تطبيق القانون والقصــور فى التسبيب يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٣/٢/١٧ طعــن ٨ س ٣٨ ق ، نقض ١٩٧٢/٣/٧ طعن ٨٩ س ٣٧ ق ، نقض ١٩٧٠/٦/١٦ طعن ١٨١ س ٣٦ ق) .

القرينة المنصوص عليها فى م ٩١٧ مدنى قيامهــا باجتماع شرطين . احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها ، على أن يكون ذلك مدى حياته . لقاضى الموضــوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين عدم جواز التحدى بعدم توافرهما استنادا الى صيغة العقــد . علة ذلك .

— افادت المــادة ٩١٧ من القــانون المــدنى — وعلى ما جــرى به قضاء هذه المحكمة — أن القرينة التى تضمنتها لا تقوم الا باجتماع شرطين أولهما هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيهــا ، وثانيهما احتفاظه بحقه فى الانتفاع بها على أن يكون ذلك كله مدى حياته ، ولقاضى الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه ، وذلك فى ضوء ظروف الدعوى التى أحاطت به مادام قد برر قوله فى ذلك بما يؤدى اليه ، ولا يجوز التحدى

بعدم توافر هذين الشرطين أو احداهما استنادا الى ما جاء فى صياغة العقد بشأنه ، لأن جدية العقد بوصفه عقد بيع هى بذاتها موضوع الطعن عليه . (نقض ١٩٧٣/٤/١٠ طعـــن ١٠٩ س ٣٨ ق ، نقـض ١٩٧٠/٦/١٦ طعـــن ١٨١ س ٣٦ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . تحققها . من أمور الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع . عدم التمسك بذلك امام تلك المحكمة . مؤداه عدم قبول التحدى به لأول مرة امام محكمة النقض .

— تحقــق القرينــة المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القــــانون المدنى بشرطيها ، وجواز التدليل على عكسها من أمور الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع ، واذ كانت الطاعنة لم تتمسك بذلك امام تلك المحكمة فانه لا يقبــل منهــا التحدى به لأول مرة امام محكــمة النقض . (نقض ١٩٧٣/١٢/١٨ طعـــن ٢٣٩ س ٣٨ ق) .

قيام القرينة المنصــوص عليها فى المادة ٩١٧ مدنى اذا كان المتصرف لأحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للعين المتصرف فيها ، وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته لحساب نفسه ، استنادا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه .

— لا تقــوم القرينــة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى — وعلى ما جــرى به قضــاء محكمة النقض — الا اذا كان المتصرف لأحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للعين المتصرف فيها ، وبحقه فى الانتفاع بها على أن يكون الاحتفاظ بالامرين مدى حياته لحساب نفسه ومستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه . (نقض ١٩٧٢/٣/٧ طعـــن ٨٩ س ٣٧ ق) .

نفى الحكم باسباب سائغة احتفاظ المورث بحيازته للعين المتصرف فيها، وان قيامه بتحصيل اجرتها بعد التصرف انما كان لحساب اولاده القصر المتصرف اليهم ، وبصفته وليا طبيعيــا ، لا لحساب نفسه لعــدم استناده الى مركز قانونى يخوله حق الانتفاع بتلك العين . اعتبار التصرف منجــزا استنادا الى اسباب سائغة تكفى لحمل قضائه . لا قصور ولا فساد فى الاستدلال .

ـ اذا كان الحكم المطعون فيه قد نفى بأسباب سائغة احتفاظ المورث بحيازته للعين المتصرف فيها ـ واعتبر قيامه بتحصيل أجرتها بعد التصرف فيها انما كان لحساب اولاده القصر ـ المتصرف اليهم ـ بصفته وليا طبيعيا ، ولم يكن لحساب نفسه لعدم استناده فى ذلك الى مركز قانونى يخوله حق الانتفاع بتلك العين ، فان الحكم المطعون فيه ، وقد قضى باعتبار البيع منجزا مستوفيا أركانه القانونية ومنها الثمن ، وأنه صدر من المورث فى حال صحته ، ولا يقصد به الوصية ، مستندا فى ذلك الى أسباب سائغة تكفى لحمل قضائه ولا فساد فيها ، فان النعى عليه بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٢/٣/٧ طعن رقم ٨٩ س ٣٧ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . قرينة مستحدثة . عدم جواز اعمالها على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم . العبرة بتاريخ التصرف لا بتاريخ تسجيله .

ـ اقامت المادة ٩١٧ من القانون المدنى ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ قرينة قانونية من شأنها متى توافرت عناصرها اعفاء من يطعن فى التصرف بأنه ينطوى على وصية من اثبات هذا الطعن ونقل عبء الاثبات الى عاتق المتصرف اليه ، واذ كانت هذه القرينة مستحدثة ولم يكن لها نظير فى التقنين الملغى ، فلا يجوز اعمالها بأثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم لاتصالها بموضوع الحق اتصالا وثيقا ـ والعبرة فى اعمال هذه القرينة هى بالتاريخ الذى انعقد فيه التصرف لا بتاريخ التسجيل ، لأن القرينة القانونية تخضع للقانون السارى وقت نشوء التصرف الذى رتب عليه المشرع هذه القرينة . (نقض ١٩٧٢/٦/٢١ طعن ٤١١ س ٣٤ ق ، نقض ١٩٦٧/٦/٢١ طعن ٢٩٣ س ٣١ ق) .

صورية الثمن الوارد بعقد البيع . صحة العقد بوصفه هبة مستترة فى صورة عقد بيع . فى ظل القانون المدنى القديم . تنجيز التصرف لا يتعارض مع حيازة البائع للمبيع واحتفاظه بحق الانتفاع مدى حياته .

ـ اســــتقر قضاء هذه المحكمة فى ظل القانون المدنى القديم على انه اذا كان الثمن لم يذكر فى عقد البيع الا بصفة صورية ، فان العقد يصح بوصفه هبة مستترة فى صورة عقد بيع ، وانه لا يتعارض مع تنجيز التصرف أن يظل البائع واضعا اليد على ما باعه أو أن يحتفظ لنفسه مدى الحيـاة بحق الانتفاع . (نقض ١٩٧٢/٥/٢١ طعن ٤١١ س ٣٤ ق) .

طعن الوارث بصــورية تصرفات المورث المضرة به . اثبــاته بكافة الطرق . للوارث عند عدم توافر شروط القرينة القــانونية الواردة بالمادة ٩١٧ مدنى . اثبات حيازة المورث للعين المتصرف فيها كقرينة من القــرائن القضـــائية .

ـ ما ورد بالمادة ٩١٧ من القــانون المــدنى ، لا يعــدو أن يكون تقريرا لقيام قرينة قانونية لصــالح الوارث تعفيــه من اثبات طعنه على تصرفات مورثه التى أضرت به بأنها فى حقيقتها وصية ، الا أنه لما كان لهذا الوارث ان يطعن على مثل هذا التصرف بكافة طرق الاثبات ، لما هو مقرر من انه لا يستمد حقه فى الطعن فى هذه الحالة من المورث وانما من القانون مباشرة ، على أساس ان التصرف قد صــدر اضرارا بحقه فى الارث الذى تتعلق احكامه بالنظام العام ، فيكون تحايلا على القانون ، فانه يكون للوارث عند عدم توافر شروط القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ من القانون المدنى ان يدلل بكافة طرق الاثبات ، على احتفاظ المورث بحيازة العين التى تصرف فيها كقرينة من القرائن القضائية يتوصل بها الى اثبات مدعاه بأن المورث قصــد ان يكون تمليك المتصرف اليه مضــافا الى ما بعــد الموت ، وبذلك لم يتخل له عن الحيازة التى يتخلى له عنها لو كان التصرف منجزا ، والقاضى بعد ذلك حر فى أن يأخذ بهذه القرينة او لا يأخذ بها ، شأنها فى ذلك شــأن ســائر القــرائن القضــــائية التى تخضــع لمطــلق تقــديره . (نقض ١٩٧١/٣/١١ طعن ٣٦٩ س ٣٦ ق) .

تصرف المورث الوارد بالمادة ٩١٧ مدنى هو تصرفه الى احد ورثتــه فيما يملك . ثبوت عدم ملكية المورث للعقار المتنــازع عليه . تعرض الحكم لبحث ما اذا كانت حيازة المورث للعقار لنفسه ام بوصفه نائبــا . اسباب زائدة لا يعيب الحكم الخطا فيها .

ـــ المقصــــود بتصرف المورث الوارد فى المادة ٩١٧ من القــانون المدنى هو تصرفه فيما يملكه الى أحد ورثته ، فاذا كان الثابت من الاوراق أن المورث لم يكن مالكا للعقار المتنازع عليه فان تعرض الحكم المطعون فيه لبحث ما اذا كان المورث قد حاز العقار لنفسه أم بوصفه نائبا يكون زائدا عن حاجة الدعوى فلا يعيبه الخطأ فيه . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طعن ٣٩٤ س ٣٥ ق) .

تصرفات المورث المنجزة حال صحته . صــحيحة ولو ترتب عليهــا حرمان الورثة او بعضهم من الميراث او المساس بأنصبتهم فيه .

ـــ التصرفات المنجــزة الصــادرة من المورث فى حال صحته تعتبر صحيحة وجائزة شرعا ولو ترتب عليها حرمان الورثة كلهم أو بعضــهم من الميراث أو المســاس بأنصبتهم فيه . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طعــن ٣٩٤ س ٣٥ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . قوامها . احتفاظ المتصرف بحيازة العين . وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته ، لقاضى الموضــوع التحرى عن قصــد المتصرف فى ضوء ظروف الدعوى .

ـــ مفاد نص المادة ٩١٧ من القــانون المدنى ـــ وعلى ما جــرى به قضاء هذه المحكمة ـــ هو أن القرينة التى تضمنها لا تقوم الا باجتماع شرطين (أولهما) هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها (ثانيهما) احتفاظه بحقه فى الانتفاع بها ، على أن يكون احتفاظه بالامرين مدى حياته ، ولقاضى الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه ، وذلك فى ضوء ظروف الدعوى التى احاطت به ، مادام قد برر قوله فى هذا الخصــوص بما يؤدى اليه . (نقض ١٩٧٠/٦/١٦ طعن ١٨١ س ٣٦ ق ، نقض ١٨ ـــ ٤ ـــ ٦٨ طعن ٢٩٤ س ٣٤ ق ، نقض ١٩ ـــ ١٢ ـــ ١٩٦٧ طعن ١٦٤ س ٣٢ ق) .

تكييف المحكمة العقــد بأنه وصية لا بيــع . وجوب اعمال اثر نفاذ التصرف فى ثلث التركة .

ـــ اذ كان الحــكم المطعــون فيه قد انتهى الى اعتبــار التصــرف

وصية ، فان هذه الوصية تصح وتنفذ فى ثلث التركة من غير اجازة الورثة . وذلك بالتطبيق لنص المادة ٣٧ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم نفاذها كليـة فانه يكون قد اخطـأ فى تطبيق القـانون . (نقض ١٩٧٠/٦/١٦ طعـن ١٨١ س ٣٦ ق ، نقض

القرينـة الواردة بالمادة ٩١٧ مدنى . شروطها . احتفـاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بهـا مدى حيـاته . لا يكفى انتفاع المتصرف بالعين انتفاعا فعليا حتى وفاته دون أن يكون ذلك مستندا الى مركز قانونى يخوله حق الانتفاع . وضع يد المشترى على العين المبيعة وان كان قرينة على انجاز التصرف الا انه ليس شرطا فيه .

— متى كان الحكم المطعـون فيه قد اقام قضاءه على ان مفـاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدنى أن القرينة القانونية المنصوص عليها فيها لا تقوم الا باجتماع شرطين ، الاول هو احتفـاظ المتصرف بحيـازة العين المتصرف فيها وبالتالى احتفاظه بحقه فى الانتفاع بهذه العين ، على أن يكون الاحتفاظ بالامرين مدى الحياة ، ولا يكفى لقيام هذه القرينة أن ينتفع المتصرف بالعين انتفاعا فعليا حتى وفاته ، دون أن يكون مستندا فى هذا الانتفاع الى مركز قانونى يخوله حقا فى هذا الانتفاع ، فان الحكم لا يكون فيما قرره قد خالف القانون ، ذلك انه — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — ان كان وضع يد المشترى على العـين المبيعة يصح اعتبـاره قرينة على انجـاز التصرف ، فانه ليس شرطا لازما فيه اذ قد يكون التصرف منجزا مع استمرار حيازة البائع للعين المبيعة لسبب من الاسـباب التى لا تتنافى مع انجـاز التصرف . (نقض ١٩٧٠/١٢/٣١ طعن ٢٧٧ س ٣٦ ق) .

مجرد تسليم المستند — المطعون عليه بانه وصية — للمستفيد منـه لا يدل بمجرده على تنجيز التصرف .

— تسـليم المسـتند الذى يتضـمن التصرف المطعـون عليـه بانه ينطوى على وصية للمستفيد منه ، ليس من شأنه أن يدل بمجرده على تنجيز التصرف . (نقض ١٩٧٠/٢/٢٤ طعن ٥٣٥ س ٣٥ ق) .

استخلاص محكمة الموضوع نية الايصاء من تصرفات المورث الاخرى . صـحيح .

ـ لا تثريب على محكمة الموضوع ان هى استخلصت ـ ضمن الادلة التى اعتمدت عليها ـ نية الايصاء من تصرفات المورث الاخرى بما لها من سلطة موضوعية فى استنباط القرائن التى تأخذ بها من وقائع الدعوى والاوراق المقدمة فيها . (نقض ١٩٧٠/٦/١٦ طعن ١٨١ س ٣٦ ق) .

صدور التصرف من المورث الى غير وارث . عدم جواز اعمال القرينة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى . للوارث الذى يطعن فى التصرف بانه وصية ان يثبت احتفاظ المورث بحيازة العين التى تصرف فيها كقرينة قضائية تخضع لمطلق تقدير القاضى .

ـ عدم انطباق شروط المادة ٩١٧ من القانون المدنى لكون المتصرف اليه غير وارث وان كان يؤدى الى عدم جواز اعمال القرينة القانونية المنصوص عليها فى هذه المادة وبالتالى الى عدم اعفاء الوارث الذى يطعن على المتصرف بانه يستر وصية من اثبات هذا الطعن الا ان ذلك لا يمنعه من ان يتحمل هو عبء اثبات طعنه هذا وله فى سبيل ذلك ان يثبت احتفاظ المورث بحيازة العين التى تصرف فيها كقرينة قضائية يتوصل بهـا الى اثبات مدعاه والقاضى بعد ذلك حر فى ان يأخذ بهذه القرينة او لا يأخذ بها شأنها فى ذلك شأن سائر القرائن القضائية التى تخضع لمطلق تقديره .

قرينة المادة ٩١٧ من القانون المدنى . شرطا قيامها صدور التصرف لوارث واحتفاظ المورث لنفسه بالحيازة وبحق الانتفاع بالعين المتصرف فيها مدة حياته لحساب نفسه واستنادا الى حق لا يستطيع المتصرف اليـه حرمانه منـه .

القرينـة المنصـوص عليها فى المـادة ٩١٧ من القـانون المـدنى لا تقوم ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ الا اذا كان المتصرف لاحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للعين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بهـا على ان يكون الاحتفاظ بالامرين مدى حياته لحساب نفسه ومستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليـه حرمانه منـه . (نقض ١٩٦٩/٤/١ طعن ١٥١ س ٣٥ ق) .

قرينـة المادة ٩١٧ مدنى قرينة قانونية . من شأنها ـ متى توافرت عناصرها ـ اعفاء من يطعن فى التصرف بانطوائه على وصية من اثبات هذا

الطعن ونقل عبء الاثبات على عاتق المتصرف اليه . استحداث هذه القرينة فى القانون المدنى القائم . عبء الاثبات فى القانون الملغى كان على من يطعن فى التصرف . احتفاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالعين المبيعة ، ليس فى القانون المدنى القديم ، سوى قرينة قضائية .

— اقامت المادة ٩١٧ من القانون المدنى قرينة قانونية من شأنها — متى توافرت عناصرها — اعفاء من يطعن فى التصرف بانه ينطوى على وصية من اثبات هذا الطعن ونقل عبء الاثبات على عاتق المتصرف اليه . والقاعدة الواردة بهذه المادة مستحدثة ولم يكن لها نظير فى التقنين المدنى الملغى اذ كان المقرر فى ظل ذلك التقنين ان الاصل فى تصرفات المورث انها تعتبر صحيحة وملزمة لورثته حتى يقيموا الدليل على عدم صحتها باى طريق من طرق الاثبات فعبء الاثبات كان على من يطعن فى التصرف ولم يكن احتفاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالعين المبيعة مدى حياته سوى قرينة قضائية يتوسل بها الطاعن الى اثبات دعواه والقاضى بعد ذلك حر فى ان يأخذ بهذه القرينة او لا يأخذ كسائر القرائن القضائية تخضع لمطلق تقديره . (نقض ١٩٦٩/٤/٢٢ طعن ٧٩ س ٣٥ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدنى حكم مستحدث لا يجوز اعماله باثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم .

— لما كانت القرينة القانونية التى استحدثتها المادة ٩١٧ من القانون المدنى هى مما لا يجوز اعمالها باثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم لاتصالها بموضوع الحق اتصالا وثيقا فان التصرفات السابقة على ١٥ اكتوبر سنة ١٩٤٩ — تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم — لا تخضع لحكم المادة ٩١٧ سالفة الذكر . (نقض ١٩٦٩/٤/٢٢ طعن ٧٩ س ٣٥ ق) .

انتهاء الحكم الى انصراف نية العاقدين الى البيع المنجز استنادا الى اقوال الشهود التى اطمان اليها والتى اتخذها سندا لما هو ظاهر من نصوص العقد الصريحة من ان المورثة البائعة ارادت نقل ملكية المبيع الى المتصرف اليهما حال حياتها . لا خطأ . كفاية هذه الاسباب لحمل قضاء الحكم .

ـ اذا كان يبين من اقوال الشهود التى اوردها الحكم واطمأن اليها ان المطعون عليهما كانتا بعد التصرف الصادر اليهما من مورثتهما تظهران بمظهر المالك للاطيان المتصرف فيها . وقد اتخذ الحكم من هذه الاقوال سندا لما هو ظاهر فى نصوص العقد الصريحة من ان المورثة البائعة ارادت نقل ملكية الاطيان المتصرف فيهما لهما حال حياتها ، فان الحكم اذ انتهى الى انصراف نية العاقدين الى البيع المنجز يكون قد اقام قضاءه على اسباب لا خطأ فيها ومن شأنها ان تؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها وتكفى لحمله (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

التراخى فى تسجيل التصرف لا يخرجه عن طبيعته ولا يغير من تنجيزه .

ـ التراخى فى تسجيل التصرف لا يخرجه عن طبيعته ولا يغير من تنجيزه . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

قيام المورث البائع بسداد دين مضمون برهن الاعيان المتصرف فيهما بعد التصرف لا يتعارض مع تنجيزه .

ـ لا يتعارض مع تنجيز التصرف فى الاطيان محل النزاع قيام المورثة البائعة بعد التصرف بسداد دين مضمون برهن هذه الاطيان ، (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء كان العقد فى الحقيقة بيعا او هبة مستترة فى عقد بيع مستوفيا شكله القانونى . عدم استطاعة المتصرف اليه دفع الثمن لا يمنع من تنجيز التصرف .

ـ لا يمنع من تنجيز التصرف عدم استطاعة المتصرف اليهما دفع الثمن المبين بالعقد ذلك ان التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء كان العقد فى الحقيقة بيعا او هبة مستترة فى عقد بيع مستوفيا شكله القانونى . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

اتصال القرينة القانونية التى استحدثتها المادة ٩١٧ من القانون المدنى بموضوع الحق اتصالا وثيقا . عدم جواز اعمالها باثر رجعى على التصرفات السابقة على سريانها .

— القرينة القانونية التى استحدثتها المادة ٩١٧ من القانون المدنى الحالى متصلة بموضوع الحق اتصالا وثيقا ولا يجوز — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — اعمالها بأثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ سريانه . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٩٦ س ٣٣ ق ، نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ١٦٧ س ٢٩ ق) .

الاصل فى القانون المدنى القديم أن تصرفات المورث حجة على ورثته . اثبات أن تصرف المورث يخفى وصية يقع على عاتق من يدعى ذلك من الورثة بأى طريق من طرق الاثبات .

— من المقرر فى القانون المدنى القديم الذى جاء خلوا من مثل المادة ٩١٧ من القانون المدنى الحالى — ان الاصل فى تصرفات المورث أنها حجة على ورثته وعلى من يطعن من هؤلاء بأن التصرف يخفى وصية أن يقيم الدليل على ذلك بأى طريق من طرق الاثبات . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

احتفاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالمبيع — فى ظل القانون المدنى القديم — قرينة قضائية تخضع لمطلق تقدير قاضى الموضوع عند الطعن على البيع بأنه يخفى وصية .

— احتفاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالعين المتصرف فيها يعتبر فى ظل القانون المدنى القديم مجرد قرينة قضائية يتوسل بها من يطعن على التصرف لاثبات طعنه وتخضع كسائر القرائن القضائية لمطلق تقدير قاضى الموضوع . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . مناطها اجتماع شرطين : احتفاظ المتصرف بحيازة العين التى تصرف فيها واحتفاظه بحقه فى الانتفاع بها مدى حياته . خلو العقد من النص عليهما لا يمنع محكمة الموضوع من التحقق من توافرهما ، للوارث اثبات ان العقد يخفى وصية احتيالا على أحكام الارث بكافة طرق الاثبات .

— وان كان صحيحا ان القرينة التى نصت عليها المادة ٩١٧ من القانون المدنى لا تقوم الا باجتماع شرطين : هما احتفاظ المتصرف بحيازة

العين التى تصرف فيها واحتفاظه بحقه فى الانتفاع بها مدى حياته الا أن خلو العقد من النص عليهما لا يمنع قاضى الموضـوع ، اذ تمسك الورثة الذين أضر بهم التصرف بتوافر هذين الشرطين رغم عدم النص عليهما فى العقد من استعمال سلطته فى التحقق من توافرهما للوقوف على حقيقة العقد المتنازع عليه وقصد المتصرف من تصرفه وذلك فى ضـوء ظروف الدعـوى وملابساتها غير متقيد فى ذلك بما ورد فى العقد من نصوص صريحة دالة على تنجيزه لأن للوارث أن يثبت بطرق الاثبات كافة مخالفة هذه النصوص للواقع متى كان قد طعن فى العقد بأنه يخفى وصية احتيـالا على أحـكام الارث . (نقض ١٩٦٨/٤/١٨ طعـن ٢٩٤ س ٣٤ ق) .

قيام القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ مدنى على احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها ، وبحقه فى الانتفاع بها لحساب نفسه مستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه .

ـــ تقوم القرينـة القانونية المنصـوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى ـــ على ما جرى به قضاء محكمة النقض ـــ باجتماع شرطين أولهما هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها والثانى هو احتفاظه بحقه فى الانتفاع بها لحساب نفسه مستندا الى حق لايستطيع المتصرف اليه حرمانه منه. (نقض ١٩٦٧/١٢/١٩ طعن١٦٤ س٣٢ ق، نقض١٩٦٥/٦/٢٤ طعن رقم ٤٠٩ س ٣٠ ق ، نقض ١٩٦٦/١٠/٢٥ طعـن ٦٩ س ٣٢ ق ، نقض ١٩٦٦/١١/٢٩ طعن ١٨٧ س ٣٢ ق) .

قبول القرينة المنصوص عليها فى المادة ٩١٧ مدنى للدليل العكسى .

ـــ القرينـة المنصـوص عليها فى المادة ٩١٧ من القانون المدنى على ما صرح به عجز تلك المادة قابلة للدليل العكسى . (نقض ١٩٦٧/١٢/١٩ طعـن ١٦٤ س ٣٢ ق) .

شرطا قيـام القرينة القـانونية المنصـوص عليها فى المـادة ٩١٧ مدنى : احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها ـــ واحتفاظه بحقه فى الانتفاع بهذه العين وذلك مدى حيـاته . لا يكفى انتفـاع المتصرف بالعين

انتفاعا فعليا حتى وفاته دون ان يكون ذلك مستندا الى مركز قانونى يخوله حـق الانتفـاع .

ـــ مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدنى أن القرينة القانونية المنصوص عليها فيها لاتقوم الا باجتماع شرطين الاول هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها والثانى احتفاظه بحقه فى الانتفاع بهذه العين على أن يكون الاحتفاظ بالامرين مدى حياته . ولا يكفى لقيام هذه القرينة أن ينتفع المتصرف بالعين انتفاعا فعليا حتى وفاته دون أن يكون مستندا فى هذا الانتفـاع الى مركز قانونى يخوله حقا فى هذا الانتفاع . (نقض ١٩٦٥/٦/٢٤ طعن ٤٠٩ س ٣٠ ق) .

المادة ٩١٧ مدنى تضمنت قرينة قانونية من شأنها اعفاء من يطعن فى تصرف المورث بأنه ينطوى على وصية من اثبات هذا الطعن . نقلها عبء الاثبات على عاتق المتصرف اليه .

ـــ اذ نصـت المادة ٩١٧ من القانون المدنى على أنه « اذا تصرف شخص لأحد ورثته واحتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التى تصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته اعتبر التصرف مضافا الى ما بعـد الموت وتسرى عليـه احكام الوصية ما لم يقم دليـل يخالف ذلك » فانها تكون قد اقامت قرينة قانونية من شأنها ـــ متى توافرت عناصرها ـــ اعفاء من يطعن فى التصرف بأنه ينطوى على وصية من اثبات هذا الطعن ونقل عبء الاثبات على عاتق المتصرف اليه . (نقض ١٩٦٤/٥/١٤ طعـن ١٦٧ س ٢٩ ق ، نقض ١٩٦٣/٤/٢٥ الطعنان ٤٥٩ ، ٤٧١ س ٢٦ ق) .

القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ مدنى . مستحدثة لم يكن لهـا نظير فى التقنين الملغى ، وليس لها أثر رجعى . فى ظل التقنين الملغى كانت اقرارات المورث تعتبر صحيحة وملزمة لورثته حتى يقيموا الدليل على عدم صحتها بكافة طرق الاثبات . احتفاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالعين المبيعة مدى حيـاته كان مجرد قرينة قضائية .

ـــ القـاعدة الواردة بالمادة ٩١٧ من القـانون المدنى مستحدثة ولم يكن لهـا نظير فى التقنين الملغى . والقرينـة التى استحدثتها هذه المادة

لاتصالها بموضـــوع الحق اتصالا وثيقـــا لا يجوز اعمالها بأثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم . ولقد كان من المقرر فى ظل القانون الملغى أن الاصل فى اقرارات المورث أنها تعتبر صحيحة ومـــلزمة لورثته حتى يقيموا الدليل على عدم صحتها بأى طريق من طرق الاثبات ، فعبء الاثبات كان على من يطعن فى التصرف ، ولم يكن احتفـــاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالعين المبيعة مدى حياته سوى مجرد قرينة قضائية يتوسل بها الطاعن الى اثبات دعواه والقاضى بعد ذلك حر فى أن يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ لأنها كسائر القرائن القضائية تخضع لمطلق تقـــديره . (نقض ١٤ ـــ ٥ ـــ ١٩٦٤ طعـــن ١٦٧ س ٢٩ ق ، نقض ١٩٦٣/٤/٢٥ الطعنان ٤٥٩ ، ٤٧١ س ٢٦ ق) .

البيـــع الذى يستر تبرعا صحيح فى التقنين القديم والقـــائم متى كان التصرف منجزا غير مضافا الى ما بعد الموت . القول باخفاء العقد لوصية يلزم اثبات الى جانب اتجاه قصد المتصرف إلى التبرع اضافته التمليك الى ما بعد موته ـــ استدلال الحكم على اخفاء العقـــدين لوصية من عدم قدرة المشترين على دفع الثمن المسمى فيهما ومن وقوع المورث تحت تأثيرهم وقيام منازعة بين المورث وبين الوارث الطاعن على العقد ومن تحرير العقـــدين على وتيرة واحـــدة والحـــرص على ذكر دفع الثمن فيهمـــا امام الموثق . قصـــور .

ـــ البيـــع الذى يستر تبرعا صحيح فى التقنين القديم والقـــائم متى كان التصرف منجزا غير مضاف الى ما بعد الموت فيجب اذن القول بأن العقد المطعـــون فيه يستر وصية أن يثبت الى جانب اتجاه قصـــد المتصرف الى التبرع اضافته التمليك الى ما بعد موته . فاذا كان الحكم المطعون فيه وقد اســـتدل على أن العقدين المطعـــون فيهمـــا يستران وصية من عدم قدرة المشترين على دفع الثمن المسمى فيهما ومن وقوع المورث تحت تأثيرهم وقيام منازعات بينه وبين بناته الطاعنات فى العقدين ومن تحرير العقدين على وتيرة واحدة والحـــرص على ذكر دفـــع بعض الثمن فيهما أمام الموثق الذى قام بتحريرهما ، وكان ذلك كله ليس من شأنه أن يؤدى عقلا الى نفى التنجيز عن العقـــدين ، فان الحكم يكون معيبا بالقصـــور . (نقض ١٩٦٤/٥/١٤ طعـــن ١٦٧ س ٢٩ ق) .

ستر البيع لهبة :

انظر أرقام ٨٨ ، ٨٩ ، ٩٠ ، ١٠٤ ، ١١٨ ، ١٢٩ ، ١٣١ ، ١٣٢ ، ١٣٥ ، ١٤١ ، ١٥٠ ، ١٥١ ، ١٥٣ ، ١٥٤ .

الصورية المطلقة والصورية النسبية

الصورية المطلقة والصورية النسبية . ماهية كل منهم .

١٢١ — الصورية المطلقة هى تلك التى تتناول وجود العقد ذاته فيكون العقد الظاهر لا وجود له فى الحقيقة أما الصورية النسبية فهى التى لاتتناول وجود العقد وانما تتناول نوع العقد أو ركنا فيه أو شرطا من شروطه أو شخص المتعاقدين . (نقض ١٩٧٨/٥/٢٥ طعن ٣٧٧ س ٤٦ ق) .

اقامة الحكم بصورية عقد البيع صورية مطلقة على قرائن متساندة ، عدم جواز مناقشة كل قرينة على حدة لاثبات عدم كفايتها . النعى على الحكم فى هذا الصدد . جدل موضوعى .

١٣٢ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بصورية عقد البيع — موضوع الدعوى — صورية مطلقة بقصد الاضرار بالدائنة للبائع — المطعون ضدها الاولى — على ما استخلصه من شهادة شاهدى المطعون ضدها الاولى من أن مورث المطعون ضدهم — البائع — عرض على المطعون ضدها الاولى أن تشترى منه العقارات موضوع العقد الصادر منه للطاعنة وفاء لدينها قبله وكان ذلك بحضور الطاعنة التى لم تبد أى اعتراض على هذا العرض من جانب البائع وان الثمن الوارد فى عقدها بخس اذ يقل عن الثمن الذى عرض البيع به وانه لا يعقل ان يسلمها الريع مع أنه لم يقبض منها سوى نصف الثمن وانها تراخت فى اجراءات شهر هذا البيع عدة سنوات وان التصرف انصب على كل ما يملك الى شقيقة زوجته وهى قرائن متساندة استنبطتها المحكمة من الاوراق المقدمة فى الدعوى وهى سائغة ومن شأنها ان تؤدى الى ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه ولا تجوز مناقشة كل قرينة منها على حدة لاثبات عدم كفايتها وبالتالى فان النعى على الحكم فى

هذا الصدد لا يعدو أن يكون مجادلة فى تقدير الدليل الذى تستقل به محكمة الموضوع . (نقض ١٩٧٤/٤/٢٩ طعن ٢٧٥ س ٣٩ ق) .

الحكم بصورية عقد الطاعن صورية مطلقة وانه لا محل للمفاضلة بين هذا العقد الباطل وعقد المطعون عليها . رد ضمنى باطراح ما اثير بشأن صورية عقد المطعون عليها .

١٢٣ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد الادلة السائغة التى تؤدى الى صورية عقد الطاعن صورية مطلقة ، وانتهى الى القول بأن لا محل للمفاضلة بين هذا العقد الباطل وبين عقد المطعون عليها ، اذ لا تتأتى المفاضلة الا بين عقدين صحيحين ، فانه يكون قد رد ضمنا على ما أثاره الطاعن بشأن صورية عقد المطعون عليها مطرحا هذا الوجه من دفاعه . (نقض ١٩٧٣/٦/٢٦ طعن ١٦١ س ٣٨ ق) .

عقد البيع الصورى صورية مطلقة باطل لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع ولو كان مسجلا . التسجيل لا يصحح العقد الباطل .

١٢٤ — اذا ثبتت صورية عقد البيع صورية مطلقة فانه يكون باطلا ولا يترتب عليه نقل ملكية القدر المبيع ولو كان مسجلا اذ ليس من شأن التسجيل ان يصحح عقدا باطلا . (نقض ١٩٦٥/٥/٢٧ طعن ٤٤٠ س ٣٠ ق) .

الحكم بصورية عقد الشراء صورية مطلقة . استخلاص الحكم لما يستقيم به قضاؤه بذلك . موضوعى .

١٢٥ — متى كان الحكم قد استخلص من اقوال الشهود والاوراق ما يستقيم بهقضاؤه بصورية عقد الشراء صورية مطلقة فذلك منه استخلاص موضوعى . (نقض ١٩٥٦/٦/٧ طعن ٤١٧ س ٢٢ ق) .

حق محكمة الموضوع فى تفضيل عقد البيع غير المسجل على العقد المسجل متى اتضح لها لأسباب سائغة عدم جدية العقد المسجل .

١٢٦ — اشترت امرأة نصيب اخيها فى عقار بعقد عرفى لا مسجل ولا ثابت التاريخ ، ثم باعته الى زوجها بعقد عرفى لا مسجل ولا ثابت التاريخ

كذلك ، ثم استردته منه بعقد تاريخه ١٠ ديسمبر سنة ١٩٢٣ سجل فى يوم ١٥ من ذلك الشهر . واشترى شخص آخر هذا النصيب من الاخ سالف الذكر بعقد ثابت التاريخ فى ٢٣ اغسطس سنة ١٩٢٣ . حكمت محكمة الاستئناف بأن العقد المسجل عقد غير جدى قصد به التحايل لكى تظهر المشترية بمظهر من اشترى من أجنبى وبأن العقد ثابت التاريخ قبل العمل بقانون التسجيل رقم ١٨ سنة ١٩٢٣ والذى لا تشوبه شائبة هو الجدير بالاحترام — طعن فى هذا الحكم بأن هذه المحكمة اخطأت فى تطبيق القانون بتفضيلها العقد الثابت التاريخ على العقد المسجل ، فرفضت محكمة النقض هذا الطعن بمقولة ان محكمة الاستئناف بنت حكمها على ما وضح لها من قيمة كل من العقدين بعد استعراضها الظروف التى لابست كلا منهما ، وانها فيما فعلت لا مطعن عليها . (نقض ١٩٣٢/١/١٤ طعن ٤٢ س ١ ق) .

اثر التصدى للصورية فى حكم سابق

الفصل نهائيا فى شأن الملكية فى دعوى سابقة استنادا الى جدية عقد البيع عدم جواز الادعاء بصورية هذا العقد فى دعوى لاحقة بين ذات الخصوم . اغفال الحكم الرد على هذا الادعاء . لا قصور . ثبوت ان الطاعنة لا تملك قدرا من الاطيان . أثره . انعدام مصلحتها فى الطعن بالصورية على عقد البيع المتضمن ذات الاطيان .

١٢٧ — متى كان الحكم الصادر — فى دعوى قسمة سابقة بين نفس الخصوم قد حسم النزاع بشأن ملكية القدر المتنازع عليه . مقررا أن عقد البيع الصادر عن المدين الى المشترى منه هو عقد جدى وتم شهره قبل أن يتخذ المطعون عليه الرابع اجراءات نزع الملكية ، فلا يكون مالكا لهذا القدر لأن حكم مرسى المزاد لا ينقل الى الراسى عليه المزاد من الحقوق أكثر مما للمدين المنزوعة ملكيته . وكان لهذا القضاء حجية ملزمة ومانعة من اعادة البحث فى مسألة جدية عقد البيع سالف الذكر واثارتها من جديد فى الدعوى الحالية ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الاولى أو اثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها ، واذ التزم الحكم المطعون فيه حجية الحكم السابق فى هذا الخصوص ، فان النعى عليه بالقصور لعدم الرد على دفاع الطاعنة بشأن صورية عقد البيع الصادر من المدين يكون غير سديد ولما كان الثابت أن الطاعنة لا تملك الثمانية قراريط موضوع النزاع ، فلا

يكون لها مصلحة فى الطعن بالصورية على عقدى البيع موضـــوع الدعوى بالنسبة لهذا القدر . (نقض ١٩٧٦/٦/١٥ طعن ٥٦٥ س ٤٢ ق) .

تحول البيع الصورى الى حقيقى

لمحكمة الموضوع اعتبار البيع قد انعقد صحيحا ناجزا وتنازل المشترى عن التمسك بورقة الضد لاسباب سائغة .

١٢٨ ــ اذا كانت المحكمة قد اعتبرت العقدين المتنازع عليهما متضمنين بيعا صحيحا منجزا بناء على اسباب استخلصتها استخلاصـــا ســـائغا من أوراق الدعوى ومن التحقيقات التى اجريت فيها واطرحت ورقة الضد لما استنتجته من تنازل البائع عن التمسك بها اذ شهد الشهود بأنه سلمها عقب تحريرها مباشرة مع العقدين الى من صدر لها كان حكما سليما . (نقض ١٩٥٠/٣/٢٣ طعـــــن ١٣٦ س ١٨ ق) .

التصرفات المنجزة

انتهاء الحكم الى صدور العقد صحيحا من المورث . استخلاص اتجاه نيته الى نقل الملكية الى بناته بعد تحصيل ايجار السنة الزراعية التى اصدر فيها العقد . هذا الاســـتخلاص فيه الرد على ما وجه الى العقـــد من انه وصية مضافة الى ما بعد الموت . قضاء الحكم بصحة العقد باعتباره عقـــد بيع حقيقى او هبة يسترها عقد البيع . لا قصور ولا خطأ فى الاسناد .

١٢٩ ــ اذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى بأدلة سائغة الى رفض الادعاء بالتزوير ، والى ان العقد صدر صحيحا من المورث ، وهو فى حالة شيخوخة ، ولم يكن فى حالة مرضية لا تسمح له باصداره عن رضاء صحيح، واستخلص الحكم من نصوص العقد وملابساته أن نية المورث اتجهت الى أن ينقل الملكية الى بناته بعد أن يحصل ايجار السنة الزراعية التى اصدر فيها العقد ، وان تصرفه ان لم يكن بيعا فانه يكون هبة منجزة اســـتوفت الشكل القانونى ، وهو استخلاص سائغ يتضمن الرد على ما وجه الى هذا العقد فى دفاع الطاعن من أنه وصية مضافة الى ما بعد الموت ، وكان لايؤثر فى ذلك أن يكون مشروطا فى العقد تاجيل التسليم الى نهاية السنة الزراعية

أو نقص الثمن المسمى بالعقد عن القيمة الحقيقية ، كما لا يؤثر فيه حديث الحكم عن هبة من المورث لولده الطاعن فى تصرف سابق لا دليل على حصوله ، لأنه تزيد يستقيم بدونه قضاء الحكم ، فانه لا يكون اذ قضى بصحة العقد باعتباره عقد بيع حقيقى او هبة يسترها عقد بيع — قد أخطأ فى الاسناد أو شابه قصور فى التسبيب . (نقض ١٩٧٣/١/١١ طعن ٢٤٤ س ٣٦ ق) .

أحكام الارث المتصلة بقواعد التوريث واحكامه من النظام العام . عدم جواز التحايل عليها . التصرفات المنجزة الصادرة من المورث حال صحته لاحد الورثة او لغيرهم . صحيحة ولو ترتب عليها حرمان بعض الورثة او التقليل من انصبتهم فى الميراث .

١٣٠ — التحايل الممنوع على أحكام الارث لتعلق الارث بالنظام العام هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ما كان متصلا بقواعد التوريث واحكامه المعتبرة شرعا ، كاعتبار شخص وارثا ، وهو فى الحقيقة غير وارث أو العكس ، وكذلك ما يتفرع عن هذا الاصل من التعامل فى التركات المستقبلة كايجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا ، أو الزيادة او النقص فى حصصهم الشرعية ، ويترتب على هذا أن التصرفات المنجزة الصادرة من المورث فى حال صحته لاحد ورثته أو لغيرهم تكون صحيحة ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم فى الميراث لأن التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته ، أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه . (نقض ١٩٧٣/١٢/١٨ طعن ٢٣٩ س ٣٨ ق) .

وضع يد المشترى على المبيع وان صح اعتباره قرينة على انجاز التصرف الا انه ليس شرطا لازما فيه .

١٣١ — لان كان وضع يد المشترى على العين المبيعة يصح اعتباره قرينة على انجاز التصرف الا انه ليس شرطا لازما فيه ، اذ قد يكون التصرف منجزا مع استمرار حيازة البائع للعين المبيعة لسبب من الاسباب التى لا تنافى انجاز التصرف . (نقض ١٩٧٣/٢/٦ طعن ٩ س ٣٨ ق) .

التصرف بالبيع المنجز صحيح سواء كان فى حقيقته بيعا او هبة مستترة فى صورة عقد بيع . عدم دفع المشترى الثمن لا يتعارض مع تنجيز التصرف.

١٣٢ — عدم دفع المطعون ضدهم (المشترين) الثمن لا يتعارض مع تنجيز عقدى البيع موضوع الدعوى ، اذ التصرف بالبيع المنجز ، يعتبر صحيحا سواء اكان العقد فى حقيقته بيعا أو هبة مستترة فى صورة عقد بيع استوفى شكله القانونى . (نقض ١٩٧٣/٢/٦ طعن ٩ س ٣٨ ق) .

حسب الحكم للرد على طلب بطلان العقد لمخالفته لقواعد الارث انه انتهى الى انه لم يقصد به الايصاء ، ولم يصدر فى مرض الموت ، وانه بيع منجز استوفى اركانه القانونية ومن بينها الثمن .

— اذا كان الحكم قد انتهى الى أن التصرف المطعون فيه لم يقصد به الايصاء ، ولم يصدر من المورث فى مرض الموت ، وانما هو بيع منجز استوفى اركانه القانونية ومن بينها الثمن فهذا حسبه ، للرد على طلب بطلان العقد لمخالفته لقواعد الارث . (نقض ١٩٧٢/٣/٧ طعن ٨٩ س ٣٧ ق) .

وضع يد المشترى على العين المبيعة ليس شرطا ضروريا فى اعتبار التصرف منجزا .

١٣٣ — عدم وضع يد الطاعنة (المشترية) على الاعيان محل التصرف منذ صدور العقد اليها ليس من شأنه أن يؤدى الى عدم تنجيز التصرف ، ذلك أن وضع يد المشترى على العين المبيعة ليس شرطا ضروريا فى اعتبار التصرف منجزا ، اذ قد يكون التصرف منجزا مع استمرار حيازة البائع للعين المبيعة لسبب من الاسباب التى لا تنافى انجاز التصرف . (نقض ١٩٧١/١/٥ طعن ٢٦٠ س ٣٥ ق) .

احتفاظ المورث بحقه فى الانتفاع بالمبيع مدى حياته . لا يحتم ذلك وجوب اعتبار التصرف وصية و لايتعارض مع تنجيز التصرف متى كانت ادلة الدعوى تفيد هذا التنجيز . اقراره بانه قصد من التصرف الوصية لا حجية له فى حق المتصرف اليهم . لا يعتبرون فى خصوص هذا التصرف ورثة او خلفاء عامين للمورث بل هم خلف خاص له .

١٣٤ — اذا خلصت محكمة الموضوع الى ان نية العاقدين قد اتجهت فى العقد الى التنجيز ونقل الملك الفورى الى الورثة المشترين على اساس

البيع او الهبة ، ودلل الحكم على ذلك بادلة سائغة من شأنها ان تؤدى الى ما رتبه الحكم عليها ، ومن ثم فلا يقبل من الطاعنات القول بأن الحكم اخطأ فى تكييف العقد استنادا الى سبق اقرار المورث فى صحيفة دعوى أخرى او طلب شهر عقارى بأنه قصد من التعاقد الوصية دون غيرها من التصرف بدليل احتفاظه لنفسه فى العقد بحق الانتفاع مدى الحياة ، ذلك لأن احتفاظ البائع بحقه فى الانتفاع بالمبيع مدى حياته لا يتحتم معه وجوب اعتبار التصرف وصية ولا يتعارض مع تنجيز التصرف ، متى كانت أدلة الدعوى تفيد هذا التنجيز . ولا وجه للتحدى بالاقرار الصادر من المورث فى شأن تكييف التصرف الصادر منه الى المطعون عليهم — الورثة المشترين — والقول بأن هذا الاقرار ملزم لهم باعتبارهم من ورثته ، ذلك انهم فى خصوص هذا التصرف لا يعتبرون ورثة او خلفاء عامين للمورث بل هم خلف خاص له ، فلا حجية لاقراره فى حقهم . (نقض ١٩٧٠/٢/٢٦ طعن ٥٦٠ س ٣٥ ق) .

التصرف المنجز . صحيح سواء أكان العقد فى حقيقته بيعا أو هبة مستترة فى عقد بيع استوفى الشكل القانونى .

١٣٥ — اذا كان التصرف منجزا فانه لا يتعارض مع تنجيزه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — عدم استطاعة المتصرف اليه دفع الثمن المبين بالعقد ، لأن التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء أكان العقد فى حقيقته بيعا او هبة مستترة فى عقد بيع استوفى شكله القانونى . (نقض ١٩٧٠/٣/٣١ طعن ٣٨ س ٣٦ ق) .

احكام الارث المتصلة بقواعد التوريث واحكامه من النظام العام . عدم جواز التحايل عليها . التصرفات المنجزة الصادرة من المورث حال صحته لأحد الورثة او لغيرهم . صحيحة ولو ترتب عليها حرمان بعض الورثة او التقليل من انصبتهم فى الميراث .

١٣٦ — التحايل الممنوع على احكام الارث لتعلق الارث بالنظام العام هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ما كان متصلا بقواعد التوريث وأحكامه المعتبرة شرعا، كما لو اعتبر شخص وارثا وهو فى الحقيقة غير وارث او العكس ، وكذلك ما يتفرع عن هذا الاصل من التعامل فى التركات

المستقبلة . كايجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا أو الزيادة أو النقص فى حصصهم الشرعية ، ويترتب على هذا أن التصرفات المنجزة الصادرة من المورث فى حالة صحته لأحد ورثته أو لغيرهم تكون صحيحة ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من انصبتهم فى الميراث ، لأن التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه . (نقض ١٩٧٠/٣/٣١ طعن ٣٨ س ٣٦ ق) .

تصرفات المورث المنجزة حال صحته . صحيحة ولو ترتب عليها حرمان الورثة او بعضهم من الميراث او المساس بانصبتهم فيه .

١٣٧ — التصرفات المنجزة الصادرة من المورث فى حال صحته تعتبر صحيحة وجائزة شرعا ولو ترتب عليها حرمان الورثة كلهم أو بعضهم من الميراث او المساس بأنصبتهم فيه . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طعن ٣٩٤ س ٣٥ ق) .

انتهاء الحكم الى انصراف نية العاقدين الى البيع المنجز استنادا الى اقوال الشهود التى اطمأن اليها والتى اتخذها سندا لما هو ظاهر من نصوص العقد الصريحة من ان المورثة البائعة ارادت نقل ملكية المبيع الى المتصرف لهما حال حياتهما . لا خطأ . كفاية هذه الاسباب لحمل قضاء الحكم .

١٣٨ — كان يبين من أقوال الشهود التى أوردها الحكم واطمأن اليها أن المطعون عليهما كانتا بعد التصرف الصادر اليهما من مورثتهما تظهران بمظهر المالك للاطيان المتصرف فيها . وقد اتخذ الحكم من هذه الاقوال سندا لما هو ظاهر فى نصوص العقد الصريحة من أن المورثة البائعة أرادت نقل ملكية الاطيان المتصرف فيها لهما حال حياتهما ، فان الحكم اذ انتهى الى انصراف نية العاقدين الى البيع المنجز يكون قد أقام قضاءه على أسباب لا خطأ فيها ومن شأنها ان تؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها وتكفى لحمله. (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣ ٣ق) .

التراخى فى تسجيل التصرف لايخرجه عن طبيعته ولايغير من تنجيزه .

١٣٩ — التراخى فى تسجيل التصرف لا يخرجه عن طبيعته ولا يغير من تنجيزه . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

قيام المورث البائع بسداد دين مضمون برهن الاعيان المتصرف فيهـا بعد التصرف لا يتعارض مع تنجيزه .

١٤٠ ــ لا يتعارض مع تنجيز التصرف فى الاطيان محل النزاع قيـام المورثة البائعة بعد التصرف بسداد دين مضمون برهن هـذه الاطيـان .
(نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء كان العقد فى الحقيقة بيعـا او هبة مستترة فى عقد بيع مستوفيا شكله القانونى . عدم استطاعة المتصرف اليه دفـع الثمن لا يمنـع من تنجـيز التصرف .

١٤١ ــ لا يمنع من تنجيز التصرف عدم استطاعة المتصرف اليهما دفع الثمن المبين بالعقد ذلك ان التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء كان العقد فى الحقيقة بيعا أو هبة مستترة فى عقد بيع مستوفيا شـكله القـانونى .
(نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعـن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

تصرفات المورث المنجزة حال صحته واهليته صحيحة ولو ترتب عليها حرمان بعض ورثته او تعديل انصبتهم فى الميراث . حق الوارث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته .

١٤٢ ــ التصرفات المنجزة الصادرة من شخص كامل الاهلية فى حال صحته تكون صحيحة ولو كان يترتب عليها فى المستقبل حرمان بعض ورثته أو تعديل أنصبتهم فى الميراث لأن التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته ، أما ما يكون قد خرج من ملكه حال حياته فلا حق للورثة فيه .
(نقض ١٩٦٨/١١/١٤ طعن ٤٨٧ س ٣٤ ق) .

تكييف العقد بانه بيـع منجز . لا يمنـع من ذلك احتواؤه على شرط احتفاظ البائع بالانتفاع بالعين المبيعة مدة حياته وشرط منع المتصرف اليه من التصرف متى ثبت ان الثمن المسمى بالعقد قد دفع باكمله مما يتنافى مع معنى الوصية وهى من التبرعات .

١٤٣ ــ لا يقدح فى تكييف العقـد بانه بيع منجز احتواؤه على شرط احتفاظ البائع بالانتفاع بالعين المبيعة مدة حياته وشرط منع المتصرف اليه من التصرف فى هذه العين اذا ثبت أن الثمن المسمى فى العقد قد دفع بأكمله

أذ هـذا يتنـافى مـع معنى الوصـية التى هى من التبرعات . (نقـض ١٤/١١/١٩٦٨ طعن ٤٨٧ س ٣٤ ق) .

صحة التصرفات المنجزة الصادرة من المورث حال صحته لأحد ورثته. التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته . عدم اعتبار الوارث فى حكم الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث الى وارث آخر الا اذا طعن على هذا التصرف بانه فى حقيقته وصية ضارة بحقه فى الميراث او انه قد صدر فى مرض موت المورث فهو فى حكم الوصية . فى هاتين الصورتين يستمد الوارث حقه من القانون مباشرة اما فى غيرهما فحقه فى الطعن يستمده من المورث باعتباره خلفا عاما له ويتقيد فى اثبات هذا الطعن بما كان يتقيد به مورثه .

١٤٤ ــ التصرفات المنجزة الصادرة من المورث فى حال صحته لأحـد ورثته تكون صحيحة ولو كان المورث قد قصد بهـا حرمان بعض ورثته لأن التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته . أما ما يكون قد خرج من ملكه حال حياته فلا حق للورثة فيه ولا يعتبر الوارث فى حـكم الغـير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث الى وارث آخر الا اذا كان طعنه على هذا التصرف هو انه وان كان فى ظاهره بيعا منجزا الا انه فى حقيقته وصية اضرارا بحقه فى الميراث او انه قد صدر فى مرض موت المورث فيعتبر حينئذ فى حكم الوصية لأن فى هاتين الصورتين يستمد الوارث حقه من القـانون مباشرة حماية له من تصرفات مورثه التى قصـد بها التحـايل على قواعد الارث أما اذا كان مبنى الطعن غير ذلك فإن حق الوارث فى الطعن فى هذا الحال انما يستمده من مورثه ــ باعتباره خلفا عاما له ــ فيتقيد الوارث فى اثبات هذا الطعن بمـا كان يتقيـد به المورث من طرق الاثبـات . (نقض ١٣/١/١٩٦٦ طعن ٢٢٠ سنة ٣١ ق) .

احتفاظ البائع لنفسه بحق الانتفاع مدة حياته فى البيع لغير وارث . النص فى العقد على حق المشترى فى رفع دعوى صـحة التعـاقد فى حالة تأخر البائع فى تحرير عقد البيع النهائى . اسـتخلاص الحكم انتفـاء مظنة اضافة التمليك الى ما بعد موت البائع . لا مخالفة فى ذلك للقانون .

١٤٥ ـ استخلاص نية المتعاقدين فى العقد من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على أنه لا ينال من البيع لغير وارث أن يحتفظ البائع لنفسه بحق الانتفاع مدة حياته وان يقيد الملكية قيدا مؤقتا . وان النص فى العقد على التزام البائع ـ خلال ميعاد محدد ـ بتحرير العقد النهائى والا كان للمشترى الحق فى رفع دعوى باثبات صحة ذلك العقد مما تنتفى معه مظنة اضافة التمليك الى ما بعد موت البائع ، فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٦٢/٦/٢٥ طعن ٣٩٢ س ٢٦ ق).

تحصيل الحكم لاسباب سائغة من نصوص عقد البيع وملابساته انه عقد تمليك قطعى منجز ينقل الملكية فورا الى المشترى . تقدير موضوعى .

١٤٦ ـ متى كان ما حصله الحكم من نصوص عقد البيع ومن ملابساته أنه عقد تمليك قطعى منجز وان الملكية قد انتقلت فورا الى المشترى فان ذلك مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع التقديرية بلا رقابة عليه من محكمة النقض مادام استخلاصه سائغا. (نقض ١٩٥٦/١/٥ طعن ١٧٤ س ٢٢ق).

حق محكمة الموضوع فى ان تستخلص لاسباب سائغة ان التصرف قصد به البيع المنجز لا الوصية وان اشتراط منع المشترى من التصرف الا بموافقة البائع لم يقصد به اضافة التمليك الى ما بعد الموت .

١٤٧ ـ متى كان الحكم قد اقام قضاءه باعتبار العقد بيعا باتا منجزا بثمن مقبوض على ما استخلصه استخلاصا سليما من عبارات العقد ومن الظروف والملابسات التى احاطت بتحريره مفندا زعم الطاعن فيه بأنه وصية مستندا فى ذلك الى ان الشرط الوارد به والذى يمنع المشترين من التصرف الا بموافقة البائع لا يفيد أن التمليك مضاف الى ما بعد الموت بل المقصود منه أن يوافق البائع كتابة على هذا التصرف باعتبار أنه والد المشترين بما له من حق مراقبة هذا التصرف وموجبه ، وان هذا الشرط لم يكن موجودا فى العقد الابتدائى بل ذكر فى العقد النهائى الذى صدق عليه أثناء قيام دعوى صحة التعاقد المرفوعة عنه وذلك لتفادى الاستمرار فى التقاضى ، فان هذه الاسباب تتضمن الرد على طلب التحقيق بالبينة الذى قدمه الطاعن فى العقد لاثبات أنه وصية . (نقض ١٩٤٩/١٢/٢٩ طعن ١٣ س ١٨ ق) .

حق محكمة الموضوع فى اعتبار العقد بيعا لا وصية ولو ان المتصرف احتفظ بحق الانتفاع طول حياته ومنع المشترى من التصرف طول هذه المدة متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة .

١٤٨ — اذا اشترط البائع فى عقد البيع الاحتفاظ لنفسه مدة حياته بحق الانتفاع بالعقار المبيع ومنع المشترى طول تلك المدة من التصرف فى العين المبيعة . ورات محكمة الاستئناف ان هذا العقد ، مع الاخذ بظاهر الشرط الوارد فيه ، قد قصد به التمليك المنجز لا التمليك المؤجل الى وفاة البائع بانية رايها على اسباب مسوغة له مستخلصة من ظروف الدعوى وملابساتها — فلا سلطان لمحكمة النقض عليها فى ذلك . (نقض ١٩٣٨/٦/٢٢ طعن ١٣ س ٨ ق) .

حق محكمة الموضوع فى اعتبار العقد بيعا لا وصية ولو ان المتصرف احتفظ بحق الانتفاع طول حياته ومنع المشترى من التصرف طول هذه المدة متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة .

١٤٩ — اذا كانت المحكمة قد حصلت تحصيلا سائغا من ظروف الدعوى وبعد موازنة ادلة كل من الطرفين انه ليس ثمة ما ينفى ما جاء بعقد البيع المتنازع عليه من حصول دفع الثمن ، فان ما يكون بهذا العقد من اشتراط عدم انتفاع المشترى بالعين المبيعة وعدم امكانه التصرف فيها الا بعد وفاة البائع — ذلك لا يجعل العقد وصية اذ الوصية تبرع مضاف الى ما بعد الموت ولا تبرع هنا بل هذا العقد يكون بيعا . (نقض ١٩٤٦/٤/١٨ طعن ٧١ س ١٥ ق) .

صحة البيع الذى يستر تبرعا متى كان التصرف منجزا ولو لم يكن بعقد رسمى .

١٥٠ — اذا كان الظاهر من صريح نصوص العقد المسجل وملابساته انه عقد تمليك قطعى منجز ، وان الملكية قد انتقلت بموجبه فورا الى المتصرف اليه ، فان اتفاق البائع والمشترى على بقاء العين المبيعة تحت يد البائع بعد البيع لينتفع بها طول حياته لا يمنع ان تكون ملكية الرقبة قد انتقلت فورا . ومن الخطأ الحكم باعتبار هذا العقد وصية ولذا كان المستخلص من كافة ظروف الدعوى ان المشترى ، وهو حفيد البائع ، لم

يكن فى حالة تمكنه من دفع الثمن المبين فى العقد ، وان هذا الثمن لم يكن الا صوريا ، فان العقد يكون فى الحقيقة عقد تبرع ولكنه منجز ، اى هبة مستترة فى عقد بيع وهى صحيحة ولو لم تكن بعقد رسمى طبقا لنص المادة ٤٨ من القانون المدنى . (نقض ١٩٣٩/٤/١٣ طعن ٥١ س ٨ ق) .

صحة البيع الذى يستـــتر تبرعا متى كان التصرف منجزا ولو لم يكن بعقـــد رســـمى .

١٥١ ــ اذا ظهر من نصوص عقد البيع المســجل تســجيلا تاما ومن ملابساته انه عقد تمليك قطعى منجز وان الملكية قد انتقلت بموجبه فورا الى المشترى فاتفاق البائع والمشترى على بقاء العين تحت يد البائع بعد البيع لينتفع بها طول حياته دون المشترى لا يمنع من انتقال ملكية الرقبة فورا . ووصف هذا العقد بانه وصية يكون خطأ ، بل اذا كان المستخلص من كافة ظروف الدعوى ان المشترى ، وهو حفيد البائع ، لم يكن فى حالة تمكنه من دفع الثمن المبين فى العقد وان هذا الثمن لم يذكر الا بصــفة صــورية كان العقد فى الحقيقة عقد تبرع منجز اى هبة مستترة فى صورة عقد البيع ، والهبة الموصوفة بصفة عقد آخر صحيحة طبقا لنص المادة ٤٨ من القانون المدنى ولو لم تكن بعقد رسمى . (نقض ١٩٣٢/٦/٢ طعن ٧ س ٢ ق) .

اعتبار التصرف منجزا او غير منجز هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على اسباب سائغة .

١٥٢ ــ البيع الذى يستتر تبرعا صحيح متى كان التصرف منجزا غير مضاف الى ما بعد الموت ، وكون العقد قد صدر منجزا او غير منجز هو من المسائل الواقعية التى يستقل بها قاضى الموضوع ولا معقب على حكمه متى كان مقاما على اسباب تحمله . فاذا كان الحكم قد اقام قضاءه بأن التصرف منجز على أن العقد الصادر به قد نفذ فى حياة البائع برفع يده عن الارض المبيعة بموجبه ، ووجود العقــد تحت يد المتصرف اليه ، وتقــديم العقــد للمساحة للتأشير عليه ، وتقديمه للمحكمة للتصديق على توقيع البائع واقرار البائع بصدوره منه امام المحكمة فى دعوى صـــحة التوقيــع وأمام المجلس الحسبى حين قدمه الصــادر اليه فى دعوى الحجر المقــامة على المتصرف

بسبب هذا التصرف ، ففى هذا ما يكفى . (نقض ١٩٤٨/٣/١١ طعـــن ١٢ س ١٧ ق) .

صحة البيع الســاتر للهبــة مادام تمليك الرقبــة منجزا ولو احتفظ المتصرف بحق الانتفاع .

١٥٣ — من الجائز قانونا أن يقصد المتصرف الى الايهاب فى صـــورة التبايع . ولا يقدح فى ذلك أن يظل البائع واضعا اليد على ما باعه ، فهـذا لا يتعارض مع تنجيز التصرف مادام المتصرف لهـن بنـات البـائع وبينهن قاصرتان مشمولتان بولايته وهن جميعا فى رعايته ، ولا ان البائع احتفظ بحق الانتفاع مع تمليك الرقبة تمليكا منجزا . (نقض ١٩٤٩/٢/٣ طعــن ١٠٩ س ١٧ ق) .

صحة التصرف المنجز حال حياة البائع ولو كان من غير عوض ومقصودا به حرمان بعض الورثة سواء اعتبر بيعا حقيقيا او هبة مستورة فى صورة بيـــع .

١٥٤ — ان التصرف المنجز حال حياة المتصرف ولو كان من غير عوض ومقصودا به حرمان بعض الورثة ، هو تصرف صحيح متى كان مستوفيا شكله القانونى . فاذا كان من المسلم به ان عقــد البيع المتنازع عليه قد صدر منجزا ممن هو أهل للتصرف ، ومستوفيا لكل الاجراءات التى يقتضيها القانون فى مثله ، وسجل قبل وفاة المتصرف بزمن طويل ، فهو صحيح سواء اعتبر عقد بيع حقيقى أو هبة يسترها عقد البيع . (نقض ١٩٣٨/٦/٢٢ طعـــن ٣٣ س ٨ ق) .

صحة الحكم القاضى برفض بطلان العقد الرسمى المدعى بانه وصية متى اقام قضاءه على ان التصرف هو بيـــع منجز وان الثمن هو ايراد مرتب لمدى حياة البائع وانه وان كان الايراد لا يقل عن اجرة العين فان التصرف يعتبر هبة صحيحة لافراغها فى عقد رسمى .

١٥٥ — متى كان الحكم اذا قضى برفض الدعوى التى اقامهـــا مورث الطاعن بطلب بطلان العقد الرسمى الصادر منه الى المطعون عليها الاولى ببيع منزل على اســاس أن هذا العقد فى حقيقته وصية قد أقام قضاءه على

« ان التصرف هو عقد بيع صحيح ناجز وليس ما يمنع قانونا من أن يكون الثمن مشترطا وفاؤه كايراد مرتب لمدى حياة البائع لو اتيح القول بن الثمن منعدم فالعقد يظل على هذا الفرض عقدا صحيحا ناقلا للملكية لأنه يكون بمثابة هبة قد تضمنها عقد رسمى والهبة تصح قانونا اذا صيغت فى صورة عقد بيع او عملت بعقد رسمى » . متى كان الحكم قد اقام قضاءه على هذا الاساس فانه لا يبطله اغفاله طلب الطاعن احالة الدعوى على التحقيق ليثبت ان اجرة مثل المنزل تزيد على الايراد المقرر مدى حياة البائع كمقابل للبيع . اذ على فرض ان هذا الايراد هو دون ريع المنزل وان ذلك يجعل الثمن معدوما فيعتبر العقد باطلا كبيع فان الحكم قد أقام قضاءه على أساس أن العقد يعتبر فى هذه الحالة هبة صحيحة شكلا لافراغها فى قالب رسمى وما قرره الحكم فى هذا الخصوص صحيح قانونا ذلك أن مورث الطاعن قد اقام دعواه على اساس أن العقد فى حقيقته وصية أى تبرع مضاف الى ما بعد الموت وقد اثبت الحكم بالادلة السائغة التى أوردها أن التصرف صدر ناجزا فيكون هبة صحيحة فى عقد رسمى ومن ثم فان الطعن عليه بالقصور وبمخالفة القانون يكون على غير أساس . (نقض ١٩٥١/٤/٥ طعن ١٧٧ س ١٨ ق) .

الفصل الثانى : آثار البيع

الفرع الاول : التزامات البائع :

(أ) الالتزام بنقل ملكية المبيع :

فرز وتجنيب نصيب الخيرات فى الوقف بعد صدور القانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ . تصرف الواقف بالبيع فى حصة مفرزة بعقد مسجل بعد القسمة وقبل تسجيلها . طلب المشترى تثبيت ملكيته لهذا القدر المفرز . لا اساس له . علة ذلك .

١٥٦ — اذ كان الثابت انه بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بالغاء نظام الوقف على غير الخيرات ، استصدر الواقف قرارا بفرز وتجنيب نصيب الخيرات فى وقفه وسجل هذا القرار فى ١٩٥٨/٧/٩ ، واذا كان البين من الاوراق أن الواقف المذكور — وقد اضحى مالكا لما انتهى فيه

الوقف من أطيان ــ باع للمطعون عليهم قدرا مفرزا كان من ضمنها الاربعة قراريط التى قضى لهم الحكم المطعون فيه بتثبيت ملكيتهم اليها ، استنادا الى عقد مسجل فى ١٩٥٣/١٢/٣٠ اى بعد صدور حكم القسمة فى ١٩٥٣/١٠/١٩ وقبل أن يتم تسجيله فى ١٩٥٨/٧/٩ وان ذلك القدر ــ الاربعة قراريط ــ وحسبما هو ثابت من تقرير الخبير ــ لم يقع بموجب حكم القسمة فى نصيب البائع لهم وانما وقع فى نصيب الوقف الخيرى ، فان المطعون عليهم المذكورين ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ يعتبرون من الغير ولا يحتج عليهم بحكم القسمة ، ذلك انهم لم يتلقوا الحق على اساس القسمة ولا هم ارتضوها بل انهم أنكروها وخالفوها بشرائهم ما لم يخصصه حكم القسمة للبائع لهم ، وقد جاء شراؤهم على هذا النحو دالا على انهم يعتبرون الشيوع مازال قائما رغم الحكم بالقسمة وانه على هذا الاساس يحق للبائع لهم ان يبيعهم نصيبه شائعا أو مفرزا ومن ثم فانه يكون لهم اذا لم يرتضوا تلك القسمة أن يطلبوا اجراء قسمة جديدة . لما كان ذلك وكان المطعون عليهم المذكورين لم يعتدوا بحكم القسمة وطلبوا الحكم بتثبيت ملكيتهم الى الاربعة قراريط التى وقعت بموجب هذا الحكم فى نصيب الوقف الخيرى ، فان طلبهم هذا يكون قائما على غير اساس . (نقض ١٩٧٨/٦/١٣ طعن ٣٠٠ س ٤٤ ق) .

الحكم الصادر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع . حجة على المشترى الذى سجل عقده بعد صدور الحكم أو بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها .

١٥٧ ــ الحكم الذى يصدر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع يعتبر ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدور الحكم أو بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها هذا الحكم ، وذلك على اساس ان المشترى يعتبر ممثلا فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده وانه خلف خاص له . (نقض ١٩٧٥/٣/١٨ طعن ٣٣ س ٤٠ ق) .

اغفال الحكم المطعون فيه بيان ما اذا كان مشترى العقار قد سجل عقده قبل صدور الحكم السابق فى دعوى البائع ضد مستاجر العقار لتحديد

مدى حجيته فى الدعوى الحالية . اغفاله كذلك بيان وجه اختلاف الدعويين فى الخصوم والموضوع والسبب . قصور.

١٥٨ ـــ اذا كان الثابت فى الدعوى أن مورث المطعون عليهن اشترى الفندق موضوع النزاع من مالكته السابقة بعقد عرفى مؤرخ ١٩٦٥/٦/٧ وكانت المالكة السابقة للفندق قد أقامت دعوى ضد الطاعنة ـــ المستأجرة ـــ بصحيفة معلنة فى ١٩٦٤/١٢/٢٣ بطلب اخلائها من الفندق لتأخرها فى سداد باقى المبلغ المستحق لها وقضت المحكمة بتاريخ ١٩٦٥/١١/٧ بعدم قبول تلك الدعوى ، ويبين من الحكم الصادر فيها انه عرض للخلاف الذى قام بين الطرفين حول تكييف العقد المبرم بينهما وقطع فى اسبابه المرتبطة بالمنطوق انه عقد مكان تنطبق عليه احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانتهى الى أن الدعوى غير مقبولة لأن التنبيه بوفاء الجزء المتأخر من الاجرة لم يرسل فى الميعاد القانونى . ولما كان الحكم المطعون فيه قد رد دفع الطاعنة بعدم جواز نظر الدعوى الحالية ـــ المقامة من مشترى الفندق بطلب باقى مقابل استغلال الطاعنة له ـــ لسابقة الفصل فيها فى الدعوى السابقة ، بأن الدعويين تختلفان فى الخصوم والموضوع والسبب ، وكان لا يبين مما أورده الحكم ما اذا كان مورث المطعون عليهم قد سجل عقد مشتراه للفندق قبل صدور الحكم فى الدعوى السابقة فلم يعد خلفا خاصا للبائعة ولا يسرى عليه هذا الحكم ، كما ان الحكم لم يبين وجه اختلاف الدعويين فى الخصوم والموضوع والسبب حتى يتضح مدى صحة الدفع الذى تمسكت به الطاعنة وقصور فى تسبيب الحكم يعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيق القانون لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد عاره قصور يبطله .
(نقض ١٩٧٥/٣/١٨ طعن ٣٣ س ٤٠ ق) .

المشترى الذى لم يسجل عقده لا يستطيع نقل الملكية للمشترى منه . توصل المشترى الاخير الى تسجيل عقد شرائه او الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغم عدم شهر سند البائع له . اثره . عدم اعتبار هذا المشترى مالكا للمبيع رغم هذا التسجيل . ليس له التحدى بان الحكم برفض دعوى تثبيت ملكيته قد خالف حجية الحكم بصحة التعاقد .

١٥٩ ـــ حق ملكية العقار المبيع ـــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـــ لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل،

فلا تنتقل الملكية لمشتر لم يسجل عقد البيع الصادر اليه ، ومن ثم لا يكون لهذا المشترى أن ينقل الملكية لمن اشترى منه لانها لا تؤول اليه هو إلا بتسجيل عقده ولذلك فقد أورد المشرع بالمادة ٢٣ من قانون الشهر العقارى نصا يقضى بأنه لا يقبل فيما يتعلق باثبات أصل الملكية أو الحق العينى الا المحررات التى سبق شهرها ، فاذا توصل المشترى الى تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغما من أن سند البائع له لم يكن قد تم شهره ، فانه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة اعتبار المشترى مالكا اذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق اكثر مما هو للبائع له الذى لم تنتقل اليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده . وبالتالى فانه لا يجدى الطاعن التمسك بأن الملكية قد انتقلت اليه بتسجيل الحكم الصادر فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع — الصادر له — وان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض دعواه الحالية بتثبيت ملكيته للقدر المبيع له قد خالف حجية الحكم سالف الذكر ، لا يجدى الطاعن هذا القول طالما أن الملكية لم تنتقل الى البائع له ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف حكما سابقا صدر فى نزاع بين الخصوم أنفسهم . (نقض ١٩٧٥/١٠/٢٨ طعن ١٧٨ س ٤١ ق) .

المشترى لحصة شائعة فى عقار بعقد مسجل . هو صاحب الشأن فى القسمة التى تجرى لهذا العقار . اجراء القسمة مع الشريك البائع لنصيبه. اثره . عدم جواز الاحتجاج بهذه القسمة على المشترى الذى سجل عقده قبل تسجيل حكم القسمة .

١٦٠ — الاصل ان البائع لا يمثل المشترى منه فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع بعد تسجيل عقد البيع وان الحكم الصادر ضد البائع باعتباره مالكا للعين المبيعة لا يعتبر حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه قبل صدور هذا الحكم ولم يختصم فى الدعوى ، وان للشريك على الشيوع أن يبيع حصته شائعة واذا سجل المشترى عقده انتقلت اليه حصة البائع شائعة ويصبح المشترى دون الشريك هو صاحب الشأن فى القسمة التى تجرى بخصوص هذه الاعيان اتفاقا أو قضاء ، فاذا تجاهله شركاؤه واجروا القسمة مع الشريك الذى باع نصيبه بعقد مسجل ، فلا يجوز الاحتجاج بهذه القسمة على المشترى الذى سجل عقده قبل تسجيل حكم القسمة . (نقض ١٩٧٥/١٢/٢٤ طعن ٧٩ س ٤١ ق) .

انتقال العقار المبيع الى المشترى بالحالة التى حددها الطرفان فى عقد البيع . مثال فى حق الارتفاق .

١٦١ — ان المبيع ينتقل الى المشترى بالحالة التى حددها الطرفان فى عقد البيع ، واذ كان الثابت أن البائعتين للطاعنة قد صرحتا فى عقد البيع بنفى وجود اى حق ارتفاق للعقار المبيع ، فان القول بانتقال هذا الحق الى المشترى رغم وجود النص المانع يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧٠/١/١٥ طعن ٤٥٩ س ٣٥ ق) .

وقوع هبة الدين صحيحة . انتقال ملكية الدين بمقتضى عقد الهبة . رسو مزاد بعض اموال المدين على الموهوب له وخصم ثمنها من الدين . تملكه هذه الاموال بطريق الشراء .

١٦٢ — متى انتهى الحكم الى ان الهبة قد انصبت صحيحة على الدين الذى حلت فيه ابنة المورث القاصرة محل وزارة الاوقاف ، فان ملكية هذا الدين تكون قد خلصت لها فى الحال بمقتضى عقد الهبة فتمتلك قيمته اذا أوفى به المدين ، وتملك مقابله اذا تم الوفاء بمقابل ، وتستطيع التنفيذ بموجبه على أموال المدين استيفاء لقيمته فاذا رسا مزاد بعض هذه الاموال عليها وخصم ثمنها من هذا الدين ، تملكت هذه الاموال بطريق الشراء باعتبار أن الثمن قد دفع من مالها . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طعن ٢٩٤ س ٣٥ ق) .

التزام البائع بالقيام بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع الى المشترى . شمول هذا الالتزام قيامه بشهر انهاء الوقف وحقه فيه . الطعن على العقد بالاستغلال . استدلال الحكم من اشتراط المشترى تحمل البائع مصاريف هذا الاشهار قرينة على استغلاله . فساده .

١٦٣ — يلتزم البائع — على ما تقضى به المادة ٤١٨ من القانون المدنى — بأن يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع الى المشترى ، وهذا الالتزام يشمل قيامه بشهر انهاء الوقف وحقه فيه حتى يتسنى للمشترى تسجيل عقد البيع الصادر له ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه اذ اتخذ من اشتراط الطاعن تحمل البائعة مصاريف الاشهار قرينة على استغلاله لها قد استند الى قرينة فاسدة . (نقض ١٩٦٩/٤/١٧ طعن ٢٥٠ س ٣٥ ق).

جواز امتناع البائع عن القيام بما هو ضروري لنقل الحق المبيع الى المشترى اذا كان هذا الالتزام يقابله التزام من جانب المشترى ـ هو اداء الرسم المطلوب لمصلحة الشهر العقارى ـ ولم يقم بتنفيذه . م ١٦١ مدنى .

١٦٤ ـ انه اذا كانت المادة ٤٢٨ من القانون المدنى تلزم البائع بان يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع الى المشترى ومن ذلك تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل اليه كمستندات الملكية وبيان حدود العقار ، الا أنه متى كان هذا الالتزام يقابله التزام من جانب المشترى ولم يقم بتنفيذه جاز للبائع ـ وعلى ما تقضى به المادة ١٦١ من القانون المدنى أن يمتنع من جانبه عن القيام بالاجراءات اللازمة للتسجيل . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد ما يستفاد منه ان البائعة لم تكن ملزمة طبقا لشروط عقد البيع ان تقدم الاوراق اللازمة لتسجيله والتوقيع عليه من المشترين الا بعد أن تحصل منهم على الرسم المطلوب سداده الى مصلحة الشهر العقارى وان هؤلاء هم الملزمون بالمبادرة الى دفعه ، وانتهى الحكم الى ان تقصير مورث الطاعنين وهم من بعده فى ذلك قد سوغ للبائعة ان تعتصم قبلهم بالدفع بعدم التنفيذ فان الحكم يكون قد أصاب صحيح القانون . (نقض ١٩٦٧/٦/٢٥ طعن ٩١ س ٣٤ ق) .

لم يحظر قانون الاصلاح الزراعى على المالك التصرف فيما يستبقيه لنفسه من اطيان فى حدود المائتى فدان . صدور قانون الاصلاح الزراعى لا يترتب عليه استحالة تنفيذ التزام المالك بنقل ملكية ما باعه منها . مثال .

١٦٥ ـ لم يحظر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على المالك التصرف فيما يستبقيه لنفسه فى حدود المائتى فدان ولم يضع أى قيد على هذا التصرف ومن ثم فلا يترتب على صدور هذا القانون استحالة تنفيذ التزام المالك بنقل ملكية القدر الذى باعه من تلك الاطيان . فاذا كان البائع لم يدرج فى اقراره القدر المبيع ضمن الاطيان التى اختارها لنفسه بصفة أصلية وامتنع بذلك نقل الملكية للمشترى فى الفترة بين تقديم هذا الاقرار وموافقة جهة الاصلاح الزراعى على اعمال مقتضى التحفظ الوارد فيه بشأن هذا القدر واعتباره ضمن الاطيان المحتفظ بها للمالك ، وكان هذا المانع المؤقت لم يترتب عليه ـ فى حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ـ

زوال المنفعة المرجوة من العقد فلا يكون له من اثر سوى تأجيل تنفيذ الالتزام فى الفترة التى قام فيها ولا يؤدى الى انفساخ العقد بقوة القانون . (نقض ١٩٦٣/١/٣ طعن ٢٦٣ س ٢٦ ق) .

لا يجوز للبائع انكار ملكية المشترى لعدم تسجيل عقده كما لا يجوز له انكار ملكية من اشترى من هذا المشترى .

١٦٦ — اذا حصل دائن على اختصاصه بعقار اشتراه مدينه ، وسجل هذا الاختصاص ، ثم باع العقار على مدينه جبرا وأوقعت المحكمة البيع له: وسجل حكم مرسى المزاد ، فانه لا يجوز لمن باع للمدين ان يتمسك بأن هذا المدين لا يصح اعتباره مالكا للعقار لانه لم يكن قد سجل عقده قبل أن يسجل الاختصاص وحكم مرسى المزاد ، وبالتالى لا يصح اعتبار دائنه الذى رسا عليه المزاد مالكا ، وتلك على الاخص اذا كان المدين قد رد الى بائعه العقار بعقد لم يسجل كذلك ، لأن البائع من جهة ، يضمن الملك للمشترى ولو لم يسجل عقد البيع فلا يقبل منه اذن الاحتجاج فى صدد الضمان بعدم تسجيل العقد ، ومن جهة أخرى فانه هو نفسه اذ لم يقم بتسجيل عقد الشراء الذى صدر له من المشترى منه لا يحق له ان يحتج بعدم تسجيل العقد السابق صدوره منه لهذا المشترى . (نقض ١٩٣٨/١٢/١٥ طعن ٥٤ س ٨ ق) .

لايجوز للبائع طلب تثبيت ملكيته للمبيع لمجرد ان المشترى لم يسجل عقده .

١٦٧ — من أهم التزامات البائع ضمان انتقال ملكية المبيع الى المشترى فلا يجوز له طلب تثبيت ملكيته الى العقار المبيع منه لمجرد أن المشترى لم يسجل عقد شرائه واذن فمتى كان الطاعن قد استند الى عقد يتضمن شراءه المنزل موضوع النزاع من المطعون عليهما الاولين وآخرين مقابل ثمن تسلم منه البائعون مبلغا عند التعاقد على أن يدفع الباقى فى التاريخ الذى حدد لتحرير العقد النهائى ، ونص فى العقد على انه اذا لم يدفع المشترى الباقى فى الميعاد المحدد يكون المبلغ الذى دفعه بصفة عربون من حق البائعين ويبطل العقد ، وكان الطاعن قد تمسك بأنه دفع كامل الثمن للمطعون عليهما الاولى والثانية ، بموجب ايصالات قدمها للمحكمة ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بتثبيت ملكية المطعون عليهما الاولى

والثانية الى القدر المبيع منهما اقام قضاءه على أن البيع لم يصبح نهائيـا بالنسبة لهاتين الآخرتين ، وان المشترى لم يرفع دعوى بصحة التعاقد او بتثبيت ملكيته حق يمكن للمحكمة أن تقول كلمتها فى العقد المذكور فضلا عن أنه منصوص فيه صراحة على أنه اذا لم يقم المشترى بدفع باقى الثمن يعتبر البيع مفسوخا ولا حق للمشـترى فى اسـترداد ما دفعه من الثمن ويعتبر عربونا ، اذ قرر الحكم ذلك فانه يكون قد خالف القانون ، ذلك ان العقد الذى تمسك به الطاعن يعتبر صحيحا ومنتجا لآثاره دون حاجة الى رفع دعوى صحة تعاقد عنه ما لم يصدر حـكم من المحكمة بانحلاله أو بفسخه لسبب من الاسباب المسوغة لذلك ، كما يكون الحكم مشوبا بالقصور لعدم تحقيـق المحكمة دفاع الطاعن بانه اوفى كامل الثمن للمطعون عليهما الاولى والثانية . (نقض ١٩٥٣/١١/٢١ طعن ٤٢٧ س ٢١ ق) .

عدم قبول ادعاء الوارث ملكية المبيع الذى باعه مورثه لتراخى المشترى فى التسجيل .

١٦٨ ــ ليس للبائع ــ لعدم تسجيل عقـد البيـع وتراخى انتقـال الملكية ــ أن يطلب الحكم على المشترى تثبيت ملكيته هو للمبيع ، لأن من يضمن نقل الملك لغيره لا يجوز له أن يدعيه لنفسه وكما يجرى هذا الحكم على البـائع فهـو يجـرى على من يخلفـه فى تركته ، فان على الوارث ــ كمورثه ــ أن يقوم للمشترى بالاجراءات القانونية اللازمة للتسجيل ، من الاعتراف بصدور العقد ، بالاوضاع المعتادة أو بانشاء العقد من جديد بتلك الاوضاع ، متى وجب هذا على الوارث فلا يقبل منه ايضا ان يدعى لنفسه ملك المبيع على المشترى . (نقض ١٩٣٢/١١/١٧ طعن ٦٠ س ٢ ق) .

ليس للدائن العادى للبائع الادعاء باى حق على المبيع يتنافى مع تعهد البائع ولا يجوز له التنفيذ عليه بعد وفاة البائع باعتباره مملوكا لمدينه .

١٦٩ ــ انه لما كان قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ، فيما عدا تعليق نقل الملكية من البائع الى المشترى على حصول التسـجيل ، لم يغير شيئا من طبيعة عقد البيع من حيث أنه من عقود التراضى التى تتم وتنتـج آثارها القانونية بين المتعاقدين بالوفاء بتعهداته التى يوجبها عليه القانون

وشروط العقد ، وفى مقدمتها التزام المشترى بدفع الثمن الى البائع والتزام البائع بتسليم المبيع ونقل الملكية الى المشترى ، ولما كان الدائن العادى يعتبر خلفا عاما لمدينه كالوارث لمورثه ، وكان الخلف العام يحل محل سلفه فى كل ما له وما عليه فتؤول اليه جميع الحقوق التى كانت لسلفه وتلزمه جميع تعهداته ــ لما كان كذلك فانه اذا مات البائع قبل الوفاء بتعهده بنقل الملكية لا يكون لدائنه العادى ان يدعى فى مواجهة المشترى اى حق على العقار المبيع يتنافى مع تعهد البائع . ولا يجوز لهذا الدائن اجراء التنفيذ على العقار باعتبار انه كان مملوكا للمورث وقت وفاته . وخصوصا اذا كان المشترى قد سجل حكما صدر له على الورثة بصحة التعاقد قبل اتخاذ اجراءات التنفيذ . (نقض ١٩٤٤/٣/٢ طعن ٥٦ س ١٣ ق) .

عدم جواز تمسك الوارث ضد المشترى بعدم تسجيل البيع الصادر من المورث .

١٧٠ ــ انه وان كانت الملكية لا تنتقل بعقد البيع غير المسجل الا انه تترتب عليه التزامات شخصية . وهذه الالتزامات واهمها تمكين المشترى من نقل الملكية تبقى فى تركة المورث بعد وفاته ، ويلتزم بها ورثته من بعده . واذن فليس للوارث ان يتمسك ضد المشترى بعدم تسجيل العقد الصادر له من المورث . (نقض ١٩٤١/١/٢٣ طعن ٤٤ س ١٠ ق) .

حق المشترى فى تملك المبيع الذى آلت ملكيته الى من ضمن البائع فى نقل الملكية .

١٧١ ــ متى كان محل التزام المدين عينا معينة جاز للدائن أن يحصل على وضع يده عليها مادامت مملوكة للمدين وقت التعهد او آلت ملكيتها اليه بعده ولم يكن لأحد حق عينى عليها . واذن فاذا ضمن ابن البائع للمشترى نقل ملكية العين التى اشتراها من والده ولو من تكليفه هو ثم تملك الضامن هذه العين بعقد مسجل حرر له من والده ، فانه يكون للمشترى أن يطالب الضامن بهذه العين ولو كان يزاحمه فيها مشتر آخر من الضامن ، مادام أنه كان اسبق منه فى تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقده، لأن هذا التسجيل من شأنه ــ اذا ما صدر الحكم بصحة التعاقد واشر به على هامش تسجيل

العريضة وفقا للقانون – أن يحتج به على كل من تلقى حقا عينيا على نفس العين من أى ممن رفعت عليهم هذه الدعوى . (نقض ١٩٥١/١٢/٦ طعن ٦٤ س ١٩ ق) .

شراء عقار بعقد ابتدائى وتحديد ميعاد لدفع باقى الثمن والتوقيع على العقد النهائى ثم قيام المشترى ببيع العقار لمشتر ثان قبل حلول ميعاد التوقيع ودفع الثمن وتجاوز المشتر الثانى هذا الميعاد حتى افلس البائع ، فلا يجوز للمشترى الثانى الرجوع على بائعه المشترى الاول .

١٧٢ – اذا اشترى شخصا عقارا من آخر بمقتضى عقد عرفى ابتدائى تعهد فيه البائع بأن يوقع على العقد النهائى على يد كاتب المحكمة فى يوم كذا ، كما تعهد المشترى بأن يدفع الباقى من الثمن فى ذلك اليوم . وقبل حلول اليوم المحدد باع المشترى هذا العقار الى اخر وتنازل له عن حقوقه فى العقد الصادر من البائع الاول واحله محله فيها وفى واجباته وقبل المشترى الثانى ذلك ثم انتظر حتى أشهر افلاس البائع الاصلى بعد الوقت المحدد لتوقيع العقد الصادر منه . ففى هذه الصورة لا يجوز للمشترى الاخير أن يرجع على بائعه بشىء ، اذ كان يجب عليه أن يدفع باقى الثمن الى البائع الاصلى . وله بمقتضى القانون أن يدفعه اليه ولو رغم ارادته لأنه اذا كان للدائن وجه فى عدم الرضاء بتغيير مدينه بلا ارادته حتى لا يضطر لمطالبة من قد يكون معسرا ، فانه لا وجه له فى الامتناع عن قبض الدين فعلا من أى انسان كان . ولا يبقى بعد ذلك الا حضور هذا البائع لتوقيع عقد البيع النهائى فى اليوم المحدد تنفيذا لالتزامه فان أبى التوقيع بعد تكليفه بذلك بسبب عدم وجود رابطة بينه وبين المشترى الثانى فهذا يقتضى اخطار البائع الثانى لاستصدار العقد منه ويصدر هو عقداً قابلا للتسجيل ومتى سجل العقدان خلصت الملكية للمشترى الثانى ، فاهمال المشترى الثانى فى ذلك وتفويته الميعاد المحدد فى العقد وانتظاره بعد ذلك حتى اشهر افلاس البائع الاول لا يجعل له وجها فى الرجوع بشىء على المشترى الاول . (نقض ١٩٣٥/٦/٢٠ طعن ٢٥ س ٥ ق) .

استحقاق المشترى الريع فى المدة السابقة على التسجيل .

١٧٣ – ان عقد البيع لم يزل بعد قانون التسجيل الصادر فى ٢٦ يونيه سنة ١٩٢٣ من عقود التراضى التى تتم قانونا بالايجاب والقبول . وكل ما

احدثه هذا القانون من تغيير فى أحكام البيع هو أن نقل الملكية بعد ان كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح بمقتضى نص الفقرة الاولى من المادة ٢٦٦ من القانون المدنى اصبح متراخيا الى ما بعد التسجيل ولذلك بقى البائع ملزما بموجب العقد بتسليم المبيع وبنقل الملكية للمشترى ، كما بقى المشترى ملزما باداء الثمن الى غير ذلك من الالتزامات التى ترتبت بينهما على التقابل بمجرد حصول البيع ، كما أنه ليس للبائع ، لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه ، ان يدعى لنفسه ملك البيع على المشترى لأن من يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له أن يدعيها لنفسه ومقتضى ذلك ان يكون البائع ملزما للمشترى بتسليم المبيع وبغلته ان لم يقم بتسليمه . فالحكم الذى لا يعطى المشترى الحق فى ريع الشىء المبيع عن المدة السابقة على تاريخ تسجيل عقد البيع يكون حكما خاطئا متعينا نقضه . (نقض ١٩٣٦/٦/٤ طعن ١٣ س ٦ ق) .

مماطلة البائع فى التوقيع على العقد النهائى بعد التنبيه عليه رسميا وقيام المدعى برفع دعوى صحة ونفاذ البيع وصدور الحكم النهائى فيها بعد نزع الدائن المرتهن ملكية المبيع يجعل البائع مسئولا عن الفسخ بتقصيره .

١٧٤ — ينفسخ حتما عقد البيع باستحالة تنفيذه يستوى فى ذلك أن تكون الاستحالة بتقصير المشترى أو بتقصير البائع ولا يبقى بعد الا الرجوع بالتضمينات من أحد العاقدين على الآخر . فاذا كان المشترى قد أنذر البائع له وكلفه الحضور امام الموثق للتوقيع على عقد البيع فلم يحضر ، ثم رفع عليه دعوى لاثبات التعاقد بينهما ليقوم الحكم فيها مقام عقد رسمى قابل للتسجيل ، وبسبب مطل المدعى عليه وتسويفه لم يحكم نهائيا للمدعى الا بعد نزع ملكية المبيع جبرا ورسو مزاده بالفعل على الدائن المرتهن ، فان هذا يكفى لاثبات ان استحالة تنفيذ عقد البيع وعدم امكان الوفاء جاءا بعد تكليف المشترى للبائع رسميا بالوفاء بالتزامه مما ينفسخ به البيع حتما من تاريخ نزع الملكية ، ويجعل البائع مسئولا عن النتائج التى ترتبت على هذا الفسخ من رد الثمن مع التضمينات . فاذا حكمت المحكمة فى هذه الحالة برفض طلب المدعى التضمينات واسترداد ثمن البيع استنادا الى قيام الحكم الصادر بصحة التعاقد مع سقوط هذا الحكم لخروج المبيع جبرا من ملك البائع كان حكمها خاطئا متعينا نقضه . (نقض ١٩٣٨/١٢/١٥ طعن ٤٠ س ٨ ق) .

سلطة محكمة الموضوع فى ان تستخلص من نصـوص عقد البيـع أن المشترى هو الذى يجهز العقد النهائى ويدعو البائع للتوقيع عليه وان البائع لم يمتنع عن التوقيع وان المشترى هو الذى اهمل فى تجهيز العقد .

١٧٥ ــ اذا استخلصت المحكمة من بنـد فى عقـد البيـع ينص على « التزام البائع وقت طلب المشترى لتحرير العقد النهائى النـاقل للملكيـة التوجه معه وقت طلبه لديوان المساحة لمراجعة العقد والمصادقة عليه أمام رئيس القلم كما ينص على التزام البائع باستحضار المستندات الدالة على نقل الملكية للمشترى » ــ اذا استخلصت المحكمة من نص هذا البنـد أن المشترى هو الذى يحرر العقد النهائى ، وان ما التزم به البائع هو أن يتوجه مع المشترى فى اليوم الذى يحدده الى ديوان المسـاحة لمراجعـة العقـد والمصادقة عليه أمام رئيس القلم ، وانه كان يتعين على المشترى بدلا من أن ينذر البائع بتحرير العقـد النهائى فى اجل معين ــ وهو عمـل لم يلتزم به ــ ان يحدد فى انذاره يوما للذهاب الى ديوان المساحة وينبه على البائع بالذهاب معه الى الديوان فى هذا اليوم ، وان البائع كان على حق اذ رد على المشترى بانذار ابدى فيه استعداده للتصديق على العقد النهائى فى أى وقت ــ فان الطعن فى الحكم بمخالفة الثابت فى عقد البيع يكون على غـير أساس . (نقض ١٩٥١/٣/٨ طعـن ٨٥ س ١٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد : ماهيتها

المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع ــ وعلى ما جرى به قضـاء هذه المحكمة ــ هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقـل الملكية ، ومن ثم فانه يتعين قبول دعوى المشترى اذا كان انتقـال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصـدر فيهـا ممكنين . (نقض ١٩٨٤/٣/١٣ طعـن ٩٠٠ س ٥٠ ق) .

دعوى المشترى بصحة ونفاذ عقـد البيـع . ماهيتها . وجوب بحث ما يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله او بعضه . اجابة المشترى الى طلبه . شرطه . ان يكون انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين .

. المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان دعوى صحة ونفاذ العقد هى دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فيتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه ، ولا يجاب المشترى الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٨٤/٢/٢٣ طعن ١٠١٧ س ٤٩ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . ماهيتها . وجوب بحث ما يثار فيهـا من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه . لا يجاب المشترى الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الصادر فيها ممكنين .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ هى دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع الى المشترى والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فيتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه ، ولا يجاب المشترى الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٨٤/١/٢٥ طعن ١٤٩٨ س ٤٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد . دعوى موضوعية تستلزم ان يكون من شأن البيع نقل الملكية . اتساع نطاقها لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته او بطلانه أو صوريته .

ــ من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ــ (١) أن الدعوى بصحة ونفاذ العقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية وهو ما يقتضى ان يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته ومن ثم فانهـا تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه ومنها الدفع بصوريته . (نقض ١٩٨٢/١/٢٤ طعن ٩٣٨ س ٥١ ق) .

طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد بيع قطعة ارض آلت الملكية فيها للبائعين عن طريق الاستحقاق فى وقف اهلى يوجد فيه نصيب خيرات . عدم اتصال هذا النزاع باصل الوقف او انشائه او شخص المستحق فيه او تغيير شروطه . اثر ذلك . عدم وجوب تدخل النيابة العامة فى هذا النزاع .

اذ كان البين من الواقع فى الدعوى أن المطعون ضده الاول اقام دعواه على المطعون ضدها الثانية والثالثة بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع العرفى الصادر اليه منها ببيعها مساحة من الارض آلت الملكية فيها للبائعين عن طريق الاستحقاق فى وقف أهلى يوجد فيه نصيب الخيرات . واذ كان النزاع على هذا النحو لا يتصل باصل الوقف او انشائه أو شخص المستحق فيه او تغيير شروطه ، فان النيابة العامة فى هذا النزاع لا يكون واجبا عند نظره . (نقض ١٩٨٢/١١/٢٥ طعن ٩ س ٤٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد . المقصود بها استحالة تنفيذ البائع نقل ملكية المبيع بسبب اجنبى . اثره .

ــ المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع الى المشترى والحصول على حكم يقوم تسجيله مقا متسجيل العقد فى نقل الملكية . والبائع لا يعفى من هذا الالتزام الا اذا أصبح تنفيذه مستحيلا ، فاذا كانت الاستحالة ترجع الى سبب أجنبى لابد للبائع فيه فيه فان الالتزام بنقل الملكية ينقضى طبقا للمادة ٣٧٣ من القانون المدنى وينفسخ عقد البيع بسبب ذلك اعمالا لحكم المادة ١٥٩ من هذا القانون . (نقض ١٩٨٢/١٢/٢ طعن ٨٩٠ س ٤٨ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . ماهيتها . وجوب بحث ما عسى أن يثار فيها من منازعات بشأن ملكية المبيع كله او بعضه .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله او بعضه .

(نقض ١٩٨٣/١/٥ طعن ٥١٧ س ٤٩ ق ، ١٩٨٢/١/١٤ طعن ٩٠٥ س ٤٨ ق) .

دعوى صحة التعاقد . المقصود بها

١٧٦ — المقصود بدعوى صحة التعاقد — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية مما مفاده أن المشترى يجاب الى طلبه اذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذى يصدر له في الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٨١/١١/٢٦ طعـــن ١٣٩٢ س ٤٨ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . ماهيتها

١٧٧ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقصود بدعوى صـــحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية ولهذا فان المشـــترى لا يجاب الى طلبه الا اذا كان انتقـــال الملكية اليه وتسجيل الحـــكم الذى يصـــدر له في الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٨١/١٢/١٠ طعن ٨٩٩ س ٤٣ ق) .

دعوى صحة التعاقد . ماهيتها . اتساعها لبحث ما يثار من منازعات تتعلق بانعقاد العقد ومدى صحته وجديته .

١٧٨ — دعوى صحة ونفاذ عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ونفاذه في مواجهة خصوم المشتري ويستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد في نقلها وهذا يقتضى أن يفصل القاضى في أمر صحة التعاقد وآثاره وبالتالى تتسع هذه الدعوى لبحث كل ما يثار من منازعات تتعلق بانعقاد العقد ومدي صحته وجديته . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٤ طعن ٦٤٨ س ٤٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد . اتساعها لبحث صحة البيع ونفاذه

١٧٩ — دعوى صحة التعاقد — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع واستيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم فان تلك الدعوى تتسع لبحث قابلية المبيع للتعامل فيه . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٣ طعن ٣٨٥ س ٤٤ ق) .

البت فى أمر صحة العقد ونفاذه بيعا كان أو وصية . توقفه على تكييفه ومعرفة الاحكام القانونية التى تنطبق عليه من حيث الصحة والنفاذ . اعراض الحكم عن الفصل فى النزاع حول تكييفه اخذا باتساع التركة لنفاذ التصرف فى الحالين . مخالفة للقانون وقصور .

١٨٠ — اذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أعرض عن قول كلمة الفصل فيما أثير من نزاع حول تكييف العقد وهو فى صدد القضاء بصحته ونفاذه مأخوذا باتساع التركة لنفاذ التصرف سواء باعتباره بيعا أو باعتباره وصية ، وكانت المحكمة لا تستطيع البت فى أمر صحة العقد ونفاذه سواء باعتباره بيعا أو باعتباره وصية الا بعد تكييفه اذ يتوقف على هذا التكييف معرفة الاحكام القانونية التى تنطبق عليه من حيث الصحة ، والنفاذ ، ولا يجوز لها حتى بفرض أن التركة تتسع لنفاذ التصرف فى الحالين أن تقضى بنفاذه قبل أن تبت فى أمر تكييفه وهل هو بيع أو وصية ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وقصرت أسبابه عن حمل قضائه بصحة التعاقد ونفاذه بعد ما تناقضت فتماحت . (نقض ١٩٧٤/٤/٢٩ طعن ٢٦١ س ٣٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد . ماهيتها . وجوب بحث ما عسى ان يثار فيها من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله او بعضه .

١٨١ — دعوى صحة ونفاذ عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم

تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه . (نقض ١٩٧٤/١٠/١٥ طعن ١٥٧ س ٣٩ ق) .

القضاء فى أمر صحة ونفاذ العقد يتوقف على تكييفه ومعرفة الاحكام القانونية التى تنطبق عليه من حيث الصحة والنفاذ .

١٨٢ — لا تستطيع محكمة الموضوع البت فى أمر صحة ونفاذ العقد الصادر من المورث سواء باعتباره بيعا أو باعتباره وصية الا بعد أن تحدد نوعه اذ يتوقف على هذا التحديد الاحكام القانونية التى تنطبق عليه من حيث الصحة والنفاذ ، ولا يجوز للمحكمة حتى بفرض أن التركة تتسع لنفاذ التصرف فى الحالين أن تقضى بنفاذه قبل ان تبت فى أمر تكييفه وهل هو بيع أو وصية . (نقض ١٩٦٦/١/٢ طعن ٥٥٠ س ٣٤ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . اعتبارها دعوى استحقاق مآلا . وجوب بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع عند الفصل فيها .

١٨٣ — دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى دعوى استحقاق مآلا للقدر المبيع ، يقصد بها — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى ان يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله او بعضه . (نقض ١٩٦٧/١/٣١ طعن ١٦١ س ٣٣ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد دعوى موضوعية . وتستلزم ان يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها . مقتضى ذلك ان يفصل القاضى فى صحة العقد. اتساع نطاق الدعوى لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد او انعدامه او بصحته او بطلانه وكذلك صوريته صورية مطلقة .

١٨٤ — جرى قضاء محكمة النقض على أن صحة ونفاذ العقد دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة العقد ، ومن ثم فان صحة الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد او انعدامه أو بصحته أو بطلانه ومنها أنه صورى صورية مطلقة اذ من شأن هذه الصورية لو صحت أن يعتبر العقد لا وجود له قانونا فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه . (نقض ١٩٦٦/٣/١ طعن ٢٤٧ س ٣١ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها . مقتضى ذلك أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع واستيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته وفى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته . اتساع الدعوى لبحث كل أسباب بطلان العقد . عدم ابداء الخصم سبب من هذه الاسباب كان فى استطاعته ابداؤه فى الدعوى . الحكم بصحة ونفاذ العقد مانع من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد فى استناده الى هذا السبب. دعوى بطلان العقد لسبب من أسباب البطلان . اقتصار وظيفة المحكمة فيها على بحث هذا السبب وحده . قضاءها بالرفض لا يتعدى ذلك الى القضاء بصحة العقد ولا يمنع من رفع دعوى جديدة بطلب بطلان ذات العقد لسبب آخر من أسباب البطلان .

١٨٥ — الدعوى بصحة ونفاذ العقد تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام مقام العقد المسجل فى نقل الملكية وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ثم يفصل فى أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته ومن ثم فان تلك الدعوى تتسع لأن يثار فيها كل أسباب بطلان العقد اذ من شأن هذا البطلان لو صح أن يحول دون الحكم بصحة العقد وعلى ذلك فانه اذا فات الخصم ابداء سبب من هذه الاسباب كان فى استطاعته ابداؤه فى تلك الدعوى ثم حكم بصحة العقد

ونفاذه فان هذا الحكم يكون مانعا لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استنادا الى هذا السبب . ولا يصح قياس هذه الحالة على صورة رفع دعوى بطلب بطلان عقد لسبب من أسباب البطلان اذ فى هذه الصورة تنحصر وظيفة المحكمة فى بحث هذا السبب وحده فترفضه أو تقبله وهى حين تنتهى الى رفضه يقتصر قضاؤها على هذا الرفض ولا يتعدى ذلك الى القضاء بصحة العقد ومن ثم فان حكمها برفض هذا السبب لا يمنع الخصوم من رفع دعوى جديدة بطلب بطلان ذات العقد لسبب آخر من اسباب البطلان أما فى دعوى صحة ونفاذ العقد فالامر مختلف اذ المحكمة لا تقف عند رفض أسباب البطــلان التى توجه الى العقد بل انها تجــاوز ذلك الى البحث فى صحة العقد ولا تقضى بصحته ونفاذه الا اذا تحقق لها من الاوراق المقدمة اليهــا أن التصرف الذى يتنــاوله العقــد صــــحيح ونافــذ . (نقض ١٩٦٦/٤/٢١ طعن ٢٨١ س ٣٢ ق) .

المقصود بدعوى صحة ونفاذ العقد هو تنفيذ التزامات البــائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقــوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية . عدم اجابة المشترى الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصــــدر له فى الدعوى ممكنين . عدم أختصام المشترى فى دعواه البائع للبــائع له ليطلب الحــكم بصحة العقد الصادر منه الى البائع . عدم تسجيل البائع للمشترى عقــد شرائه . دعوى المشترى بصحة ونفاذ عقده تكون غير مقبولة .

١٨٦ ـــ اذ كان المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع ـــ المعروفة بدعوى صحة التعاقد ـــ هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فان المشترى لا يجاب الى طلبه الا اذا كان انتقــال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنين ومن ثم فاذا ظهــر للمحكمة من أوراق الدعوى أن الملكية لم تنتقل الى البائع حتى تاريخ الفصل فى الدعوى لأن عقد شرائه لم يسجل وأن المشـــترى لم يختصـــم فى دعواه البائع له ليطلب الحكم بصحة العقد الصادر منه الى البائع للمشترى توطئة

للحكم بصحة عقده هو حتى اذا ما سجل الحكم الصادر بصـــحة العقدين انتقلت الملكية اليه ، فانه لا يكون للمحكمة ان تجيب المشترى الاخير الى طلبه وتكون دعواه بطلب صحة تعاقده قبل أن يسجل البائع له فان هذا البائع لا يستطيع نقلها اليه كما وان الحكم للمشترى فى هذه الحالة بصحة عقده لا يمكن ان يحقق الغاية منه بسبب استحالة تسجيله قبل ان يسجل البائع له عقد شرائه وقد يمتنع من باع لهذا البائع عن القيام بالاجراءات اللازمة لهذا التسجيل ولا يكون فى الامكان اجباره على انفاذ التزامه بذلك عن طريق رفع دعوى عليه بصحة التعاقد اذا تبين أن البيع الصادر منه غير صـــحيح او غير واجب النفاذ بسبب قانونى . (نقض ١٩٦٦/٥/١٩ طعن ٢٩٠ س ٣٢ ق) .

نطاقهـــا

دعوى صحة ونفاذ العقد . اتســـاعها لكل ما يوجه الى العقـــد من مطاعن . الحكم بصحة العقـــد لا يجيز للخصم العـــودة الى مناقشة مدى توافره على اركانه .

المقرر أن الدعوى بطلب صحة ونفاذ العقد تتســـع لكل ما يوجه الى هذا العقد من مطاعن ومن ثم فان الحكم بصحته لا يجيز للخصم العودة الى مناقشة مدى توافره على أركانه سواء أثير هذا الدفاع فى تلك الدعوى أو لم يثر . (نقض ١٩٨٤/٢/١٤ طعن ٤٤ س ٤٦ ق) .

المشترى لحصة مفرزة من العقار من أحد الملاك على الشيوع . عدم احقيته فى طلب الحكم بصحة عقده طالما ان الحصة المبيعة لم تقع فى نصيب البائع له بعـــد القســـمة .

١٨٧ — المشترى لجزء مفرز لم يقع فى نصيب البائع له ليس له ان يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء طالما أن القسمة وان لم تسجل تعتبر حجة عليه . (نقض ١٩٨٠/٢/١٢ طعن ٥٩١ س ٤٦ ق).

تكييف الدعوى . من ســـلطة محكمة الموضـــوع . وجوب التزامهـــا بطلبات الخصوم وسبب الدعوى . الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع . الحكم بصحة العقد وتثبيت ملكية المدعى قضاء بما لم يطلبه الخصوم .

١٨٨ — على محكمة الموضوع اعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها التكييف القانونى الصحيح دون تقيد بتكييف الخصوم لها الا انهـا لا تملك تغيير سبب الدعوى ويجب عليها الالتزام بطلبات الخصوم وعدم الخروج عليها ، واذ كانت الدعوى قد اقامها الطاعن بطلب اقتصر على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه فان لازم ذلك أن تتقيد المحكمة فى قضائها بهذا الطلب وحده . وما ارتكز عليه من سبب قانونى طالما لم يطرأ عليهما تغيير أو تعديل من الطاعن اثناء سير الخصومة وفى الحدود التى يقررها قانون المرافعات ، وليس صحيحا فى القانون ما يقول به الطاعن من أن القضاء للمشترى بصحة ونفاذ عقد البيع وبثبوت ملكيته للعقار محل هذا العقـد أمران متلازمان ذلك أن المقصود من طلب صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزا مالبائع بنقل ملكية العقار المبيع تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل الملكية ، فيكون فى معنى هذا الطلب ان ملكية العقار لم تنتقل بعد الى المشترى ، ولذا فان الحكم به يكون متناقضا اذا ما اجتمع مع قضاء تثبيت ملكية ذات المشترى لهذا العقار لما يفيده هذا القضاء بطريق اللزوم الحتمى من ثبوت اكتساب المشترى لملكية العقار فعلا . لما كان ذلك، فان الحكم المطعون فيه يكون صائبا اذ خلص الى تخطئة الحكم الابتـدائى بمخالفة القانون للقضاء بما لم يطلبه الخصـــوم لما ثبت ان مطلب الدعوى انحصر فى الحكم بصحة عقد البيع ونفـــاذه ورغم ذلك قضى دون طلب من الطاعن بتثبيت ملكيته الى المسقاه مع قضائه بصحة ونفاذ عقد بيعها اليه ، فان النعى يكون على غير أساس . (نقض ١٩٨٠/٢/٢١ طعـــن ٥٥ س ٤٩ ق .) .

استئناف البائع الحكم الصادر ضـــده بصحة التعاقد . جواز تمسكه بانتقال ملكية المبيع الى مشتر آخر منه . لا يعد هذا الدفاع تعرضـــا منه للمشتـــــرى الاول .

١٨٩ — الاستئناف يعيد الدعوى الى الحالة التى كانت عليها قبــل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف ، ومن ثم فانه يحق للبائع — المستأنف — ان يدفع دعوى صحة التعاقد امام محكمة ثانى درجة باستحالة تنفيذه التزامه بنقل ملكية العقار المبيع الى المشترى رافع هذه الدعوى نظرا لانتقال الملكية فعلا الى مشتر آخر . ولا يعتبر هذا الدفاع فى

ذاته تعرضا منه لواقع الدعوى وانما هو تقرير لحقيقة واقعة لا مناص من انتاج اثرها القانونى بغض النظر عن جواز اعتبار البيع الثانى تعرضا من البائع للمشترى الاول . (نقض ١٩٨٠/١/٣١ طعن ١٤٥١ س ٤٨ ق) .

دعوى المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع . ماهيتها . اجابة المشترى الى طلبه . شرطه . ان يكون انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين .

١٩٠ — دعوى صحة ونفاذ عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فيتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه ولا يجاب المشترى الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٧٩/١١/١٥ طعن ٨٨٠ س ٤٦ ق).

القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع فى شق منه وابطاله فيما زاد عن ذلك. عدم التدليل على ان الشق الباطل لا ينفصل عن جملة التعاقد . النعى على الحكم بالتناقض . لا اساس له .

١٩١ — لا تناقض فى قضاء الحكم بصحة ونفاذ العقد عن — جزء من الاطيان المبيعة — وابطاله فيما زاد عن ذلك عملا بالمادة ١٤٣ من القانون المدنى ومقتضاها انه اذا كان العقد فى شق منه باطلا فهذا الشق وحده هو الذى يبطل الا اذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا وهو ما لم يقم الدليل عليه باعتباره لا ينفصل عن جملة التعاقد . (نقض ١٩٧٦/١/٢١ طعن ١١٠ س ٤٠ ق) .

دعوى صحة التعاقد . دعوى استحقاق مآلا . وجوب بحث ما عسى ان يثار فيها من منازعات بشان ملكية المبيع كله او بعضه .

١٩٢ — دعوى صحة التعاقد — وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة — دعوى استحقاق مآلا للقدر المبيع يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على

حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، وهذا يقتضى عنـد الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله او بعضه . (نقض ١٩٧٥/٢/٢٥ طعن ١١ س ٤٠ ق) .

دعوى صحة التعاقد . دعوى موضوعية تستلزم أن يكون من شأن البيع نقل الملكية . اتساع نطاقها لبحث كل ما يتعـلق بوجود العقـد أو انعدامه وبصـحته او بطلانه او صـوريته .

١٩٣ ــ الدعوى بصحة ونفاذ العقد ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية ، وهو ما يقتضى أن يفصل القاضى فى أمر صحة البيع ، ويتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته،ومن ثم فان تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد او انعدامه وبصـحته أو بطلانه ، ومنها أنه صورى صورية مطلقة ، اذ من شأن هذه الصورية لو صحت أن يعتبر العقد ولا وجود له قانونا ، فتحول دون الحـكم بصـحته ونفاذه . (نقض ١٩٧٣/٤/١٢ طعن ١١٤ س ٣٨ ق) .

تحديد الحكم فى اسبابه حق البائع بملكية نصف الثـلاجة وبالانتفاع بالارض والمبانى فى حدود اغراضها . قضاؤه فى المنطوق بصحة ونفاذ البيع الصادر منه الى المشترى فى نطاق الحق الذى حدده . لا تناقض .

١٩٤ ــ اذا كان الحكم المطعون فيه قد حدد فى أسبابه حق المطعـون عليه الثانى بملكية نصف الثلاجة وبالانتفـاع بالارض والمبـانى فى حـدود اغراضها ، ورتب على ذلك قضاءه بصحة ونفـاذ البيع الصـادر منه الى المطعون عليه الاول فى نطاق الحق الذى حدده ، وكان الحكم قد أفصح عن تحـديد هذا النطاق فى أسـبابه وأحال اليه فى منطوقه ، فان النعى عليه بالتناقض بين الاسـباب والمنطوق يكون على غـير اسـاس . (نقض ١٩٧٢/١/٢٠ طعن ٢٦٧ س ٣٦ ق) .

دعوى صحة التعاقد دعوى موضوعية تستلزم ان يكون من شأن البيع نقل الملكية . اتساع نطاقها لبحث ذاتية الشىء المبيع .

١٩٥ ــ دعوى صحة التعاقد ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهى تستلزم ان يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى ان يفصل القاضى فى امر صحة البيع واستيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم فان تلك الدعوى تتسع لبحث ذاتية الشيء المبيع الذى هو ركن من اركان البيع ويجب على المحكمة أن تتحقق من موقعه ومساحته وتعيين حدوده وأوصافه تعيينا مانعا للجهالة قبل الحكم بانعقاد البيع . (نقض ١٩٧٢/٤/٢٩ طعن ٢٨٦ س ٣٧ ق) .

اختصام المشترى بائع بائعه للحكم فى مواجهته فى دعوى صحة التعاقد . انكار بائع البائع صدور العقد المقول بصدوره منه الى البائع . وجوب اعتبار النزاع الخاص بالعقد الصادر بين البائع وبائع البائع مطروحا على المحكمة لتفصل فيه .

١٩٦ ــ متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ان الطاعنة الثانية قد اشترت من الطاعن الاول مبانى الكابينة المكلفة باسمه ، ثم باعتها الى المطعون عليها الاولى بالعقد موضوع الدعوى ، وكان الطاعن الاول وان انكر بصحيفة استئنافه صدور العقد المنسوب اليه منه الى الطاعنة الثانية، ووعد بالطعن عليه بالتزوير الا انه لم يسلك هذا السبيل ، فانه بهذا الدفاع يكون قد طرح أمر عقد البيع الصادر منه للطاعنة الثانية على المحكمة بطريق دفع الدعوى المقامة عليه ــ بطلب الحكم فى مواجهته واذ كان الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من المالك الاصلى ــ فى دعوى أخرى ــ ببيع مبانى الكابينة يجعل انتقال ملكية المبانى وتسجيل الحكم فى الدعوى الماثلة ممكنا ، كما وان الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر منه الى آخر فى ذات الدعوى الاخرى ــ عن نفس المبانى لا يمنع من القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع الدعوى ــ المطروحة ــ مادام لم يثبت ان هذا الآخر قد سجل التصرف الصادر له ، فان النعى على الحكم بمخالفة القانون ــ اذ قضى بصحة ونفاذ عقد البيع المذكور ــ يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٢/١١/١٦ طعن ٣٦٠ س ٣٧ ق) .

دعوى صحة ونفاذ العقد . دعوى موضوعية . تستلزم ان يكون من شان البيع نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد . مقتضى ذلك ان يفصل القاضى فى امر صحة العقد . اتساع نطاق الدعوى لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد او انعدامه او بصحته او بطلانه وكذلك صوريته صورية مطلقة او التنازل عنه . اختلافها فى ذلك عن دعوى صحة التوقيع .

١٩٧ — دعوى صحة ونفاذ العقد هى دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وتستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقلها ، وهذا يقتضى ان يفصل القاضى فى أمر صحة العقد وبالتالى فان تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد وانعدامه وبصحته أو بطلانه ومنها أنه غير جدى أو حصل التنازل عنه ، اذ من شأن هذه الاسباب لو صحت ان يعتبر العقد غير موجود قانونا فيحول ذلك دون الحكم بصحته ونفاذه ومن ثم فلا صحة للقول بأن ولاية القاضى فى هذه الدعوى قاصرة على فحص ما اذا كان التصرف فى المال موضوع النزاع قد صدر أو لم يصدر ، اذ هى تختلف عن دعوى صحة التوقيع التى لا تعدو أن تكون دعوى تحفظية الغرض منها تطمين من بيده سند عرفى الى أن صاحب التوقيع عليه لا يستطيع بعد الحكم فيها بصحة توقيعه أن ينازع فى التوقيع ويمتنع فيها على القاضى أن يتعرض للتصرف المدون فى السند من جهة صحته وعدم صحته ووجوده أو انعدامه وزواله بل يقتصر بحثه على صحة التوقيع فقط . (نقض ١٩٧٠/٢/٢٦ طعن ٥٧٦ س ٣٥ ق) .

الحكم للمشترى بصحة ونفاذ عقده قبل مشتر آخر (الطاعن الاول) ومن اشترى منه ذات العقار (الطاعن الثانى) لاسبقية المشترى الاول فى تسجيل صحيفة الدعوى . بطلان الحكم بالنسبة للطاعن الثانى يستتبع بطلانه بالنسبة للطاعن الاول .

١٩٨ — متى كان الثابت ان الطاعنين قد اختصما فى الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع الصادر للمدعين — المطعون عليهم الخمسة الاول — من

الباقين تأسيسا على ان عقد البيع الصادر للطاعن الاول والعقد الصادر منه للطاعن الثانى بصفته وليا على قاصرين — عن ذات العقار المبيع — لا يؤثران على حقوق المدعين لسبق تسجيلهم صحيفة دعواهم ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ العقد الصادر الى المطعون عليهم الخمسة الاول عن هذا العقار فان بطلان الحكم المطعون فيه بالنسبة للقاصرين لعدم اخبار النيابة العامة بالدعوى ووجود القاصرين فيها يستتبع بطلانه بالنسبة للطاعن الاول بما يستوجب نقضه. (نقض ١٩٦٩/٢/٤ طعن ٥١ س ٣٥ق).

دعوى صحة ونفاذ البيع . الغرض منها . شرط اجابة المشترى الى طلبه فيها ان يكون انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فيها ممكنين . دفاع البائع باستحالة تنفيذ التزامه بسبب انتقال الملكية الى مشتر ثان منه . اغفال الحكم الرد على هذا الدفاع . قصـــور .

١٩٩ — المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ولهذا فان المشترى لا يجاب الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ، واذا كان الغرض من دعوى صحة التعاقد هو اجبار البائع على تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا ، فان للبائع أن يدفع هذه الدعوى باستحالة تنفيذ هـذه الالتزامات بسبب انتقال الملكية الى مشتر ثان منه ويستوى فى ذلك ان يتدخل المشترى او لا يتدخل ، وللمشترى أن يطعن فى مواجهة البائع فى عقد هذا المشترى الثانى بما شاء من الطعون التى يقصد بها ازالة اثر تسجيل هذا العقد ليصل بذلك الى اثبات أن التزامه بنقل الملكية اليه ممكن وان كان الحكم الذى يصدر لصالحه بذلك لا يكون حجة على المشترى الثانى ، فاذا كان الحكم قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع دون أن يبحث أمر البيـع المشهر الذى تمسك البائع بصدوره الى المشترى الثانى او يرد على دفاعه بشأنه فانه يكون مشوبا بالقصور بما يبطله . (نقض ١٩٦٩/٦/٥ طعـن ٣٣٨ س ٣٥ ق) .

الغرض من دعوى صحة التعاقد اجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذا عينيا . استحالة هذا التنفيذ لوروده على شىء غير قابل للتعامل فيه . وجوب رفض طلب صحة ونفاذ عقد البيع .

٢٠٠ — الغرض من دعوى صحة التعاقد هو اجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذا عينيا فاذا كان هذا التنفيذ قد اصبح غير ممكن لوروده على شىء غير قابل للتعامل فيه فان طلب صحة ونفاذ عقد البيع يكون متعين الرفض . (نقض ١٩٦٨/١١/٢١ طعن ٤٥٥ س ٣٤ ق).

حجيتها :

الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع . حجة على دائن البائع . تسجيل صحيفة الدعوى قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العين المبيعة . أثره . اعتبار المدين البائع غير مالك لها عند التنفيذ عليها .

٢٠١ — اذ كانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها بحجية الحكم الصادر بصحة العقد ونفاذه قبل المطعون ضدهم السبعة الاول باعتبارهم دائنى المطعون ضده الثامن الصادر ضده هذا الحكم فضلا عن نفاذ هذا العقد فى حقهم بتسجيل صحيفة الدعوى قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية بما يترتب عليه عدم ملكية مدينهم المذكور للعقار المنزوعة ملكيته . فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بعدم الاعتداد بهذا الحكم لصورية عقد البيع صورية مطلقة دون أن يشير الى هذا الدفاع الجوهرى ، يكون — فضلا عما شابه من قصور فى التسبيب — قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٨٠/١/٢٤ طعن ٥٦٧ س ٤٢ ق) .

دعوى صحة التعاقد . عدم تسجيل المشترى صحيفة الدعوى من المشترى الآخر من ذات البائع . القضاء برفض الدعوى بطلب نقل الملكية الى المدعى . لا خطأ .

٢٠٢ — اذ كان البيع الثانى — الصادر من ذات البائع الى الطاعنين — الى المطعون ضده السابع قد تم تسجيله ولم يكن الطاعنون قد سجلوا صحيفة دعوى صحة التعاقد قبل تسجيل عقد شراء المطعون ضده السابع حتى يستطيعوا التأشير بالحكم الذى يصدر فيها لصالحهم فى هامش تسجيل تلك الصحيفة ويكون حقهم حجة على المطعون ضده السابع ولا يتأثرون

بتسجيله عقد شرائه ، عملا بالمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض دعوى صحة التعاقد لاستحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية ، يكون قد أصاب صحيح القانون .
(نقض ١٩٨٠/١/٣١ طعن ١٤٥١ س ٤٨ ق) .

التأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش الصحيفة المسجلة قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المبيع . اثره . انتقال الملكية للمشترى. عدم جواز اتخاذ الدائن العادى اجراءات التنفيذ العقارى ضد البائع .

٢٠٣ — اذا كان الثابت بالاوراق أن المدين (المعترض ضده الثانى) قد تصرف بالبيع للمعترض فى المنزل المطلوب نزع ملكيته وتحصل على حكم فى الدعوى ... بصحة التعاقد عنه ، وكان قد سجل صحيفة الدعوى فى ١٩٦٧/٤/١٩ وتأشر بالحكم على هامش تلك الصحيفة كالثابت من الشهادة الرسمية المقدمة منه والصادرة عن مكتب شهر عقارى شبين الكوم فى ١٩٧٥/٤/٢٧ ، وكان أثر هذا التسجيل ينصرف الى تاريخ تسجيل الصحيفة فى ١٩٦٧/٤/١٩ ، فان ملكية العقار تكون قد انتقلت الى المعترض قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فى ١٩٦٨/٣/٣١ والذى اتخذته مباشرة الاجراءات اساسا لاجراءات التنفيذ العقارى كالثابت من الصورة الرسمية من محضر ايداع قائمة شروط البيع المؤرخ ١٩٦٨/٧/٢ ، واذ كانت المستأنف ضدها الاولى مباشرة الاجراءات بذلك لا تعدو أن تكون دائنة عادية للمستأنف ضده الثانى (المدين)، ولاتملك حقا عينيا على العقار محل النزاع يحتج به على من تنتقل اليه ملكيته ، فانه لا يجوز لها أن تتخذ اجراءات التنفيذ العقارى على ذلك العقار الذى خرج من ملك مدينها . (نقض ١٩٧٩/١/١١ طعن ٧٩ س ٤٦ ق) .

الحكم بصحة البيع الصادر من المورث لأحد ورثته . لا حجية له قبل باقى الورثة . حقهم فى الطعن عليه بانه يخفى وصية .

٢٠٤ — اذ كان الطاعنون قد طعنوا فى النزاع الحالى على التصرف بأنه يخفى وصية فلا ينفذ الا فى حدود ثلث التركة ، فانهم وهم يطعنون بذلك انما يستعملون حقا خاصا بهم مصدره القانون لاحقا تلقوه عن المورث ، ومن ثم يكون الحكم الصادر ضد المورث بصحة التصرف كبيع حجة عليهم ، لان الوارث يعتبر فى حكم الغير فيما يختص بالتصرفات الصادرة من مورثه

الى وارث آخر اضرارا بحقه فى الميراث . (نقض ١٩٧٨/١١/٢٨ طعن ٨٥٥ س ٤٥ ق) .

القضاء نهائيا فى مواجهة الطاعنين – المشترين – بصحة التعاقد الصادر من ذات البائع لمشتر آخر ، استنادا الى أن صحيفة تلك الدعوى أسبق تسجيلا من عقد شراء الطاعنين . قضاء يجوز الحجية قبلهما فى دعواهما بطلب تثبيت ملكيتهما لذات العين المبيعة .

٢٠٥ – اذا كان الثابت أن المدعية قد عدلت طلب صحة التعاقد الذى ضمنته صحيفتها المسجلة الى طلب فسخ العقد ورد الثمن مع التعويض ، الا أنها عادت الى طلباتها الاصلية الواردة بتلك الصحيفة ، وصدر الحكم فى الدعوى محمولا عليها ، وبذات الطلبات التى تضمنتها ، واتخذ الحكم من كون الصحيفة أسبق تسجيلا من عقد شراء الطاعنين قواما لقضائه ، واذ صدر ذلك الحكم فى مواجهة الطاعنين نهائيا ، وارتبطت أسبابه ارتباطا وثيقا بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة الا بها ، فانه ينهض حجة عليهما بما شملته تلك الاسباب ، واذ رتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه برفض دعوى الطاعنين – بتثبيت ملكيتهما لذات العين المبيعة – فان النعى عليه يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٢/٢/١٩ طعن ٢٥٧ س ٣٧ ق) .

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لبطلانه . تاسيس هذا القضاء على سبق صدور حكم ببراءة ذمة المورث البائع من دين الرهن المقول بانه ثمن المبيع . نقض هذا الحكم الاخير . اثره . اعتبار الحكم المطعون فيه ملغى .

٢٠٦ – متى كان يبين من الرجوع الى الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة – بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها والذى أقر فيه البائع بقبض الثمن فى عقد الرهن الرسمى الصادر منه عن المنزل المبيع – على بطلان عقد البيع تأسيسا على سبق صدور الحكم ببراءة ذمة المورث البائع من دين الرهن . واذ كان هذا الحكم الاخير قد طعن فيه أمام محكمة النقض ، ويبين من الاطلاع على ذلك الطعن أن محكمة النقض قضت بنقض الحكم المطعون فيه والاحالة ، وكان يترتب

على نقض الحكم الغاء جميع الاحكام والاعمال اللاحقة للحكم المنقوض متى كان ذلك الحكم اساسا لها ، فانه يتعين اعتبار الحكم المطعون فيه ملغى .
(نقض ١٩٧٢/٤/٦ طعن ١٧٥ س ٣٧ ق) .

الدعوى البوليصية . دعوى بعدم نفاذ التصرف الصادر من المدين اضرارا بدائنه . عدم مساس الحكم الصادر فيها بصحة العقد الصادر من المدين . بقاؤه صحيحا وقائما بين عاقديه .

٢٠٧ — الدعوى البوليصية ليست فى حقيقتها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — الا دعوى بعدم نفاذ التصرف الصادر من المدين اضرارا بدائنه ، ولا يمس الحكم الصادر فيها صحة العقد الصادر من المدين ، بل يظل هذا العقد صحيحا وقائما بين عاقديه منتجا كافة آثاره القانونية بينهما .
(نقض ١٩٧٢/٦/١٣ طعن ٣٩٢ س ٣٧ ق) .

الحكم بصحة العقد فحواه عدم بطلانه كأصل . رفض طلب الخصم قبول تدخله فى دعوى صحة التعاقد للطعن على التصرف بالبطلان تأسيسا على ان له رفع دعوى مستقلة بذلك . القضاء بصحة التعاقد فى هذه الحالة لا يحوز قوة الامر المقضى بالنسبة له .

٢٠٨ — انه وان كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الحكم بصحة العقد فحواه عدم بطلانه الا أنه لما كان يبين من الاطلاع على الاحكام الصادرة فى الدعاوى السابقة أن بعض المطعون عليهم تقدموا فى هذه الدعاوى بطلب قبولهم خصوما فيها ، وذلك للطعن ببطلان التصرفات المطلوب الحكم بصحتها استنادا الى أنه قد قدم طلب بتوقيع الحجر على المتصرف ، غير أن المحكمة لم تقبل تدخلهم ، وورد فى أسباب هذه الاحكام أن لطالب التدخل رفع دعاوى مستقلة بالبطلان ، مما مفاده أن الاحكام بصحة عقود البيع المشار اليها لم تفصل فى طعون طالبى التدخل فى هذه التصرفات موضوع هذه العقود بالبطلان على وجه يحتج به فى هذه الخصومة ، طالما ان هذه الاحكام رأت عدم النظر فى هذه الطعون ، وصرحت باستبقاء الفصل فيها بدعاوى مستقلة واذ كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة — ان ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن ان يكون موضوعا لحكم

يحوز قوة الامر المقضى ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد أصاب صحيح القانون فيما قضى به من أن الاحكام الصـادرة فى الدعاوى سـالفة البيان لا تعتبر حجة على المطعون عليهم . (نقض ١٩٧١/٢/٢ طعـن ٢٩٦ س ٣٦ ق) .

القضاء السابق بصحة العقد يتضمن حتما أنه عقد غير صورى وصحيح ومن شأنه نقل الملكية . اكتسابه قوة الامر المقضى مانع للخصوم من العودة للمناقشة فى هذه المسألة التى فصل فيها بدعوى تالية ولو بأدلة قانونية او واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الاولى .

٢٠٩ ـ القضاء السابق بصحة العقد يتضمن حتما أنه عقد غير صورى ومن شأنه نقل الملكية ومتى حاز الحكم قوة الامر المقضى فانه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة الى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها بأية دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الاولى أو اثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها . (نقض ١٩٦٦/٣/١ طعن ٣٤٧ س ٣١ ق) .

الخصـوم فيهـا

دعوى صحة التعاقد . لا يشترط القانون اختصـام أشخاص معينين فيها . امكانية تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية كاف لصحتها .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لا يشترط فيها القانون اختصام أشخاص معينين ، وانما يكفى فيها أن يكون تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية ممكنا ، فاذا صدر حكم بصحة ونفاذ عقد البـائع للبائع سـواء قبـل رفع دعوى المشترى الاخير أو اثناء نظرها فان التزام البائع الاخـير بنقل الملكية جبرا عنه يصبح ممكنا بامكان تسجيل الحكمين . (نقض ١٩٨٤/٣/٢٠ طعـن ٧٦٩ س ٤٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد . ماهيتها . البائع هو الخصم الاصيل فيها ولو كان قد باع ذات المبيع لمشتر آخر . للبائع حق الطعن فى الحكم الصـادر فيهـا .

٢١٠ — دعوى صحة التعاقد يقصد بها رافعها المشترى اجبار البائع على تنفيــذ التزامه بنقل ملكية المبيع الى المشترى تنفيــذا عينيا ، ومن ثم فالبائع هو الخصم الاصيل فيها حتى ولو كان قد باع ذات المبيع الى مشتر آخر . ومن ثم يحق للبائع — المستأنف — الطعن فى الحكم الصادر فيهــا ضده بكافة طرق الطعن الجائزة قانونا . (نقض ١٩٨٠/١/٣١ طعــن ١٤٥١ س ٤٨ ق) .

صور الاوراق العرفية . لا حجية لها فى الاثبات الا بمقدار ما تهدى الى الاصل . الصورة الشمسية لعقد البيع — عند عدم وجود الاصل — لا سبيل للاحتجاج بها . وجوب تحقق المحكمة من قيام عقــد البائع الاول للقضاء بصحة البيع الصادر من المشترى للمشترى الثانى .

٢١١ — صور الاوراق العرفية — وعلى ما جرى به قضــاء هــذه المحكمة — ليست لها حجية ولا قيمة لها فى الاثبات ، الا بمقدار ما تهــدى الى الاصل اذا كان موجودا فيرجع اليه ، أما اذا كان الاصل غير موجود فلا سبيل للاحتجاج بالصــورة اذ هى لا تحمل توقيــع من صــدرت عنه . والتوقيع بالامضاء أو بصمة الختم او بصمة الاصبع هو المصــدر القانونى الوحيد لاضفاء الحجية على الاوراق العرفية وفقا لما تقضى به المادة ٣٩٠ من القانون المدنى واذ كان الثــابت أن الحــكم المطعون فيه قد رتب على الصورة الفوتوغرافية لعقد البيع العرفى المنسوب صدوره من الطاعن الى المطعون عليه الثانى قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من هذا الاخير الى المطعون عليه الاول ، دون أن يتحقق من قيام العقد الاول — الذى نفى الطاعن وجوده ، وهو شرط لازم للقضاء بصحة ونفاذ عقد البيع الذى بنى عليه ، فان الحكم يكون قد خالف القانون واخطأ فى الاستدلال بمــا يوجب نقضه . (نقض ١٩٧١/٥/١٣ طعن ٤٧٨ س ٣٦ ق) .

المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع الالتزام بنقل الملكية تنفيــذا عينيا . عدم اجابة طلب المدعى الا اذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنا . عدم قبول طلب صحة ونفاذ العقد اذا تبين ان الملكية لم تنتقل الى البائع حتى تاريخ الفصل فى الدعوى لعدم تسجيله عقد شرائه وان المشترى لم يختصم فى دعواه البائع للبائع له .

٢١٢ ــ لما كان المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فان المشترى لا يجاب الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنا ، فاذا ظهر للمحكمة من أوراق الدعوى أن الملكية لم تنتقل الى البائع حتى تاريخ الفصل فى الدعوى لأن عقد شرائه لم يسجل وأن المشترى لم يختصم فى دعواه البائع للبائع له ليطلب الحكم بصحة العقد الصادر منه توطئة للحكم بصحة عقده هو حتى اذا ما سجل الحكم الصادر بصحة العقدين انتقلت الملكية اليه ، فان طلب المشترى الاخير صحة ونفاذ عقده يكون غير مقبول . (نقض ١٩٦٩/٤/٣ طعن ١٤٨ س ٣٥ ق) .

نطاق اعتبار الحكم الصادر فيها غير منه للخصومة

ضم الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع الى دعوى الخصم تثبيت ملكيته لذات العين المبيعة لصورية هذا العقد الصادر من مورثه . الحكم بصحة العقد وباعادة الدعوى الاخرى للمرافعة . قضاء المحكمة الاستئنافية فى الاستئناف المرفوع عن هذا الشق بالغاء الحكم المستأنف . قضاء غير منه للخصومة كلها . عدم جواز الطعن فيه بطريق النقض استقلالا . مادة ٢١٢ مرافعات .

٢١٣ ــ النص فى المادة ٢١٢ من قانون المرافعات ــ وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية ــ أن المشرع وضع قاعدة عامة تقضى بعدم جواز الطعن على استقلال فى الاحكام الصادرة أثناء سير الخصومة قبل الحكم الختامى المنهى لها وذلك فيما عدا الاحكام الوقتية والمستعجلة والصادرة بوقف الدعوى وكذلك الاحكام التى تصدر فى شق من الموضوع متى كانت قابلة للتنفيذ الجبرى ، ورائد المشرع فى ذلك هو الرغبة فى منع تقطيع أوصال القضية الواحدة وتوزيعها بين مختلف المحاكم وما قد يترتب على ذلك من تعويق الفصل فى موضوع الدعوى وما ينجم عنه حتما فى زيادة نفقات التقاضى ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد صدر بالغاء قضاء محكمة أول درجة فى الدعوى رقم . . . . .ورفض دعوى الطاعنين بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ . . . على سند من القول بأن البيع صورى يستر وصية وكان هذا الحكم لا تنتهى به الخصومة الاصلية كلها المرددة بين طرفى

التداعي في مطلب القضاء بتثبيت ملكية المطعون ضدهم لأنصبتهم الميراثية في العقارات المتخلفة تركة عن مورث الطرفين موضوع الدعوى رقم . . . . والتي ضمت اليها دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ، ولئن كان الاصل أن ضم الدعويين المختلفين سببا وموضوعا تسهيلا للاجراءات لا يترتب عليه أي تفقد كل منهما استقلالها ولو اتحد الخصوم فيها الا أنه لما كانت دعوى صحة التعاقد الصادر فيها الحكم المطعون فيه لا تعدو في الحقيقة الا أن تكون دفاعا واردا في دعوى ثبوت الملكية قوامه أن تصرف المورث للطاعنين بعقد البيع حال حياته هو تصرف صحيح منجز من شأنه أن يخرج القدر المبيع من تركته ولا يعتبر مالا مورثا عنه بما مؤداه أن يكون النزاع الدائر حول الملكية هو أساس المنازعة في الدعويين ، وينبني على ذلك اندماج دعوى صحة ونفاذ عقد البيع في دعوى ثبوت الملكية ونفقدان كل منهما استقلالها عن الاخرى وصيرورتهما خصومة واحدة ، ويصبح الاعتداد في خصوص الطعن بالحكم المنهي للخصومة كلها في دعوى ثبوت الملكية . لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون منه للخصومة كلها كذلك فانه ليس من الاحكام التي استثنتها — على سبيل الحصر — المادة ٢١٢ من قانون المرافعات ، ومن ثم يكون الطعن فيه على استقلال غير جائز . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٨ طعن ٨٥٧ س ٤٦ ق) .

القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع وتحديد جلسة لمناقشة الطرفين في طلب التعويض . الطعن فيه على استقلال غير جائز .

٢١٤ — اذ كان موضوع الخصومة قد تحدد بطلبات المطعون عليهم من الثاني الى العاشرة وهي صحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٦٣/٩/١٨ والزام البائعين متضامنين بأن يدفعوا لهم تعويضا قدره ٥٠٠٠ جنيه عن عدم تنفيذ التزامهم بنقل الملكية ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقتصر على القضاء في طلب صحة ونفاذ العقد وأبقى الفصل في طلب التعويض ، وهو حكم غير منه للخصومة كلها اذ مازال على محكمة الاستئناف بعد صدوره أن تمضي في نظر طلب التعويض المطروح عليها ، كما أن الحكم المطعون فيه ليس من بين الاحكام الاخرى التي حددتها المادة ٢١٢ سالفة الذكر على سبيل الحصر واجازت الطعن فيها على استقلال ، لما كان ذلك فان الطعن فيه يكون غير جائز . (نقض ١٩٧٨/٣/١٤ طعن ٢٦٧ س ٤٤ ق) .

ضم الدعويين المختلفتين سببا وموضوعا لا يفقد كلا منهما استقلاله. الامر بضم دعوى صحة عقد الى دعوى تزوير اصلية عن ذات العقد . اثره . اندماج الدعويين . الفصل في التزوير في هذه الحالة . قضاء صادر قبل الفصل في موضوع صحة العقد . عدم جواز الطعن فيه استقلالا . م ٣٧٨ مرافعات سابق . نقض الحكم الصادر برفض الدفع بعدم جواز استئناف هذا القضاء . اثره . نقض الحكم الصادر من بعد برد وبطلان عقد البيع .

٢١٥ ــ انه وان كان ضم الدعويين المختلفتين سببا وموضوعا الى بعضهما تسهيلا للاجراءات لا يترتب عليه اندماج الواحدة في الاخرى بحيث تفقد كل منهما استقلالها ولو اتحد الخصوم فيهما ، الا ان الامر يختلف اذا كان الطلب في احدى القضيتين المضمومتين هو ذات الطلب في القضية الاخرى ، فاذا كان الثابت ان محكمة الموضوع بعد ان ضمت الدعويين انتهت الى ان عقد البيع في دعوى صحة العقد هو بذاته العقد موضوع دعوى التزوير الاصلية ، وكانت دعوى صحة العقد هي الوجه الآخر لدعوى بطلانه ، فان الاندماج يتم بين الدعويين ، ويترتب عليه أن يصير الادعاء بالتزوير واحدا فيهما ، والفصل فيه هو قضاء صادر قبل الفصل في موضوع صحة العقد ، غير منه للخصومة فلا يجوز الطعن فيه على استقلال عملا بنص المادة ٣٧٨ من قانون المرافعات السابق ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف عن الحكم الصادر في الادعاء بالتزوير ، فانه يكون قد خالف القانون ، واذ كان هذا الحكم اساسا للحكم الصادر برد وبطلان عقد البيع ، فانه يترتب على نقض الحكم الاول نقض الحكم اللاحق . (نقض ١٩٧٣/٦/٢٨ طعن ٣٧٢ س ٣٨ ق) .

دعوى صحة ونفاذ العقد ودعوى فسخه

دعوى صحة ونفاذ العقد ودعوى الفسخ . وجهان لنزاع واحد . التوكيل الصادر للمحامي في احداهما . انصرافه الى النزاع في الدعويين .

٢١٦ ــ اذ كان الثابت أن سند التوكيل قد ذكر به أنه خاص بالقضية المنظورة امام محكمة النقض ولما كان النزاع المطروح في الطعن خاصا بعقد

واحد رفعت بشأنه دعويان احداهما بفسخه والاخرى بصحته ونفاذه وكان البين ان دعوى فسخ العقد والدعوى التى تستهدف تنفيذه بنقل الملكية الى المشترى فيه تعتبران فى حقيقتهما وجهين لنزاع واحد فان تخصيص الوكالة بالقضية المنظورة امام محكمة النقض انما ينصرف الى النزاع المتعلق بالعقد بوجهيه تنفيذه أ وفسخه ومن ثم يكون الدفع - بعدم قبول الطعن لرفعه من غير ذى صفة - متعين الرفض . (نقض ١٩٧٨/١٢/٢٧ طعن ١٣٧ س ٤٨ ق) .

الحكم نهائيا برفض دعوى فسخ العقد لوفاء المشترى بالثمن . عدم جواز اثارة المنازعة بشأن الوفاء فى دعوى صحة ونفاذ العقد ذاته . لا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين .

٢١٧ - اذ كانت الدعوى قد اقيمت بفسخ عقد البيع موضوع الدعوى تأسيسا على تخلف المطعون ضده عن تنفيذ التزامه بدفع الثمن وقضى نهائيا برفضها فى الاستئناف الذى بت فى أمر الباقى من الثمن ورفض طلب الفسخ لوفاء المطعون ضده به فان هذا القضاء يحوز قوة الامر المقضى فى شأن طلب الطاعنات الفسخ لتخلف المشترى عن تنفيذ التزامه بدفع الثمن ويمنع الخصوم انفسهم من التنازع فى هذه المسألة بالدعوى الراهنة ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الاولى أو اثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها ويتعين على الحكم المطعون فيه أن يتقيد فى قضائه بين الخصوم انفسهم فى شأن تلك المسألة التى قضى فيها الحكم الاول ولا يغير من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين وكونها فى الدعوى الماثلة صحة التعاقد ونفاذه وفى الاولى فسخ العقد . (نقض ١٩٧٨/١٢/٢٧ طعن ١٣٧ س ٤٨ ق) .

اختلاف دعوى صحة العقد عن دعوى الفسخ سببا وموضوعا .

٢١٨ - تختلف دعوى صحة العقد عن دعوى الفسخ سببا وموضوعا الحكم نهائيا بصحة العقد دون فصل فى أمر الباقى من الثمن - لا يمنع البائع من المطالبة به او طلب فسخ العقد بدعوى جديدة . (نقض ١٩٧٠/٢/٢٦ طعن ٥٧٠ س ٣٥ ق) .

- تقديم عقد صلح في دعوى صحة التعاقد

للخصوم في دعوى صحة التعاقد ، أن يتقدموا بالجلسة الى المحكمة بعقد صلح مبرم فيما بينهم متضمنا عقد البيع موضوع الدعوى ، وذلك لالحاقه بمحضر الجلسة وجعله في قوة السند التنفيذي واعتباره ، ومتى قررت المحكمة ذلك ، فانها تكون قد صدقت على عقد الصلح ، وحينئذ لا تكون قد فصلت في خصومة وانما تكون قد قامت بعمل الموثق ، ولذلك فان الحكم الصادر منها في هذا الشأن لا يعدو ان يكون اثباتا لاتفاق فلا يحوز هذا الحكم حجية الشيء المحكوم فيه وان كان يعطى شكل الاحكام عند اثباته ، مفاد ذلك انه يجوز الطعن على هذا الاتفاق بالصورية والابطال والالغاء وفقا للاحكام المقررة في شأن العقود .

ويجب للقضاء بالحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة ، أن يحضر جميع اطرافه ويطلبون ذلك ، فان تخلف أحدهم أو رفض الحاقه بمحضر الجلسه امتنع ذلك واصبح الصلح مستندا من مستندات الدعوى ، كما يجب الا يكون هناك خصم قد تدخل في الدعوى تدخلا هجوميا اذ يتعين الفصل في ادعائه أولا فان رفضت المحكمة هذا الادعاء كان لها الحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وفي هذه الحالة تصدر حكما مسببا لبيان الاسانيد التي أدت الى رفض طلبات المتدخل . ومفاد الحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة أن المحكمة قد تحققت من توافر شروط قبول الدعوى ولذلك فهي تتصدى لها بحكم يحسم النزاع وأن تمثل في الحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة ، أما ان تبين للمحكمة أنتفاء شروط قبول الدعوى ، كما لو كان البائع للبائع لم يسجل عقده أو لم يكن مختصما في الدعوى ، أو أن ملكية المبيع انتقلت الى الغير ، ففي هذه الحالات يحظر على المحكمة الحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وتلتزم بالقضاء بعدم قبول الدعوى ، وبديهى أن المحكمة لا تلحق عقد الصلح بمحضر الجلسة الا اذا كانت مختصة بنظر الدعوى .

ويصبح العقد الذي صدقت عليه المحكمة هو عقد البيع النهائي ومن ثم يكون قانون المتعاقدين وان كانت الملكية لا تنتقل الا بتسجيله ، انظر رقم ١٤٧ فيما تقدم .

ادخال الطاعنة فى الدعوى للحكم فى مواجهتها . منازعتها فى الدعوى . اثره . وجوب إلزامها بالمصروفات عند القضاء ضدها فى المنازعة .

٢١٩ — النص فى المادة ١٨٤ من قانون المرافعات على انه « يجب على المحكمة عند اصدار الحكم الذى تنتهى به الخصومة امامها ان تحكم من تلقاء نفسها فى مصاريف الدعوى ويحكم بمصاريف الدعوى على الخصم المحكوم عليه فيها ... » يدل على أن المحكمة تحكم فى مصاريف الدعوى من تلقاء نفسها ولو لم يطلب منها ذلك أحد من الخصوم ، وتلزم بهما خاسر التداعى وهو من رفعها أو دفعها بغير حق ، لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد أدخلت فى الدعوى ليصدر الحكم فى مواجهتها الا انها لم تقف عند هذا الحد ، بل نازعت المطعون عليها الاولى فى حقها وطلبت الحكم برفض دعواها ، فانها بذلك تكون خصما ذا شأن فى الدعوى ، واذا انتهى الحكم الى دحض مزاعمها والقضاء ضدها بطلبات المطعون عليها الاولى فذلك حسبه لالزامها بالمصروفات . (نقض ١٩٧٨/١/١٧ طعن ٧٧٩ س ٤٣ ق) .

عدم تسليم المدعى عليها فى دعوى صحة التعاقد بالحق المدعى به قبل رفع الدعوى . القضاء بالزامها المصروفات . لا خطأ .

٢٢٠ — دفع الطاعنة بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، بالاضافة الى طلبها ارجاء قياس مساحة العقار المبيع الى وقت لاحق للحكم بصحة ونفاذ عقد البيع بمعرفة شخص معين حددته ، كاف للقول بأنها لم تسلم بالحق المدعى به — صحة التعاقد — قبل رفع الدعوى ولعدم اعمال ما نصت عليه المادة ١٨٥ من قانون المرافعات فى هذا الشأن ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى فيما قضى به من الزامها بالمصروفات بناء على انها نازعت المطعون ضده امام محكمة أول درجة ، لا يكون قد خالف القانون أو اخطأ فى تطبيقه وتاويله . (نقض ١٩٧٧/٤/٢٠ طعن ١٥ س ٤٣ ق) .

دعوى صحة التعاقد . استناد الحكم فى الزام البائع بالمصروفات الى عدم حضوره امام محكمة اول درجة والى نص المادة ١/٣٥٧ مرافعات سابق . لا خطأ . علة ذلك .

٢٢١ ــ اذ يبين من الحكم المطعون فيه انه أقام قضاءه بالزام الطاعن بما يخصه من مصروفات الدعوى المرفوعة من المطعون عليهما بصحة ونفاذ عقد البيع على انه لم يبادر الى الحضــور أمام محكمة أول درجة بعــد ان رفعت عليه الدعوى للموافقة على طلبات المطعون عليهما وانما انتظر الى أن فصل فيها مما مفاده ان المحكمة اعتبرت ان الطاعن قد تخلف عن تنفيذ التزامه فحملته بالمصروفات ، كما أن الحكم أحال فى هذا الخصــوص الى أسباب الحكم الابتدائى ويبين منها ان المحكمة حملت الطاعن وورثة البائع الآخر مصروفات الدعوى عمــلا بنص المادة ١/٣٥٧ من قانون المرافعــات السابق ومقتضاها أنه يحكم بمصروفات الدعوى على من خسرها ولما كانت هذه الدعامة تكفى لحمل الحكم فى قضائه بالزام الطاعن بمــا يخصــه فى مصروفات الدعوى ، فان النعى بخطأ الحكم لاستناده الى أن الطاعن امتنع عن التوقيع على العقد النهــائى رغم انذاره يكون غــير منتــج . (نقض ١٩٧٥/٢/٢٥ طعن ٥٨١ س ٣٩ ق) .

انتقال الملكية بتسجيل الحكم أو التأشير به :

احالة : انظر الفصل الثالث فيما يلى .

اثر عــدم القابلية للتجزئة

قضاء محكمة أول درجة ببطلان عقد البيع الصادر من المورث ورفض الدعوى بصحته ونفاذه . موضوع غير قابل للتجزئة . سقوط الخصومة فى الاستئناف بالنسبة لبعض المستانف عليهم . أثره . ســقوطها بالنســبة للبــاقين .

٢٢٢ ــ اذ كان الثابت ان الطاعنة أقامت الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها من مورث المطعون عليهم ، واختصمت جميــع ورثته ، ورفع مورث المطعون عليهم من الرابعــة حتى التاســعة وكذلك المطعون عليها العاشرة هذه الدعوى ببطلان عقد البيع لأن البائع كان فاقد الادراك معدوم الارادة وقت التصرف ، وحكم ابتدائيا ببطلان العقد ورفض الدعوى ، فاستأنفت الطاعنة هذا الحكم وقضى بانقطاع سير الخصــومة بوفاة المستانف عليه مورث المطعون عليهم من الرابعة حتى التاسعة وبعد أن

استأنفت الدعوى سيرها دفع المطعون عليهم من الرابعة حتى العاشرة بسقوط الخصومة لأن المطعون عليهن السابعة والتاسعة والاخيرة ، اعلن بعد انقضاء سنة من تاريخ الحكم بانقطاع سير الخصومة ولعدم اعلان المطعون عليه السادس ، ولما كان موضوع الدعوى على هذه الصورة غير قابل للتجزئة لأنه يدور حول صحة عقد البيع أو بطلانه ، ولا يتصور أن يكون هذا التصرف باطلا بالنسبة لمن دفع بسقوط الخصومة من ورثة البائع لأن الحكم الابتدائى ببطلان العقد يصبح نهائيا بالنسبة لهم طبقا لنص المادة ١٣٨ من قانون المرافعات ، وان يعتبر ذات التصرف صحيحا بالنسبة لمن لم يدفع منهم بسقوط الخصومة مع أنهم جميعا سواء فى المركز القانونى ماداموا قد اختصموا بهذه الصفة ولا يحتمل الفصل فى الطعن على التصرف غير حل واحد . لما كان ذلك فان سقوط الخصومة بالنسبة لبعض المستأنف عليهم يترتب عليه سقوطها بالنسبة للباقين . (نقض ١٩٧٧/٣/٢٢ طعن ٤٥٢ س ٤٣ ق) .

دعوى صحة التعاقد . دفع ورثة البائع ببطلان العقد لصدوره من المورث وهو فى حالة عته شائعة ويعلمها المشترى . موضوع غير قابل للتجزئة .

٢٢٣ — اذ كان الثابت ان مورث الطاعنين أنكر توقيعه على عقد البيع موضوع الدعوى ولما حكم ابتدائيا بصحته ونفاذه استأنف ذلك الحكم وتمسك بدفاعه السابق ثم انقطع سير الخصومة بعد وفاته وبعد أن استأنفت الدعوى سيرها دفع الطاعنان الاول والثانى ببطلان ذلك العقد لصدوره من مورثهما وهو فى حالة عته شائعة يعلمها المطعون عليه الاول — المشترى — ومن ثم فان موضوع الدعوى على هذه الصورة يكون غير قابل للتجزئة لأنه يدور حول صحة العقد أو بطلانه ولا يحتمل الفصل فيه غير حل واحد ، اذ لايتصور أن يكون هذا التصرف باطلا بالنسبة لمن تمسك ببطلانه ويكون فى نفس الوقت صحيحا بالنسبة لمن ترك الخصومة فى الطعن، لما يترتب على الترك فى هذه الحالة من صيرورة الحكم النهائى بصحة العقد باتا . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ٣٦ س ٤٣ ق) .

القضاء في دعوى الوراثة بصحة ونفاذ عقد البيع ورفض دعوى الخصم ببطلانه . موضوع غير قابل للتجزئة . اعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة لمن لم يعلن من المستأنف عليهم في الميعاد المحدد . أثره . اعتباره كذلك بالنسبة لباقي المستأنف عليهم . علة ذلك .

٢٢٤ — اذ كان الثابت أن مورثة المطعون عليهم أقامت دعواها بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها من المحجور عليه بينما أقام الطاعن بصفته قيما على المحجور عليه دعواه ببطلان عقد البيع المذكور لأن البائع لم يبرم العقد الا لان مورثة المطعون عليهم استغلت فيه طيشا بينا وهوى جامحا ولان التصرف صدر منه وهو سفيه نتيجة الاستغلال والتواطؤ ، وقررت المحكمة ضم الدعوى الثانية الى الاولى ليصدر فيهما حكم واحد للارتباط وقضت باحالة الدعوى الى التحقيق ليثبت القيم على المحجور عليه أن عقد البيع صدر نتيجة استغلال ثم حكمت بصحة ونفاذ العقد وبرفض دعوى البطلان فاستأنف الطاعن بصفته هذا الحكم ودفع المطعون عليهما الثانى والخامس باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لأن الطاعن لم يعلنهما اعلانا صحيحا خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم صحيفة الاستئناف الى قلم كتاب المحكمة ولما كان موضوع الدعوى على هذه الصورة غير قابل للتجزئة لانه يدور حول صحة البيع أو بطلانه ولا يتصور أن يكون هذا التصرف صحيحا بالنسبة لمن اعتبر الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة لهما من بين ورثة المشترية ، وأن يعتبر ذات التصرف باطلا بالنسبة للباقين مع انهم جميعا ورثة وهم سواء فى المركز القانونى مادام قد اختصموا بهذه الصفة ، ولا يحتمل للفصل فى الطعن على التصرف غير حل واحد . لما كان ذلك فان اعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة للمطعون عليهما الثانى والخامس يستتبع اعتباره كأن لم يكن بالنسبة لباقى المطعون عليهم . (نقض ١٩٧٧/٥/١٧ طعن ٦٩٨ س ٤٢ ق) .

تمسك ورثة الطاعن البائع المحكوم عليهم بان العقد المحكوم بصحته ونفاذه هو عقد هبه باطل لعدم استيفائه الشكل الرسمى فى موضوع غير قابل للانقسام . بطلان الطعن بالنسبة لأحد الورثة . لا يحول دون قيامه بالنسبة للآخرين . علة ذلك .

٢٢٥ — متى كان موضوع التداعى التزاما غير قابل للانقسام كما هو الشأن فى طلب بطلان عقد هبة لعدم استيفائه الشكل الرسمى فانه — طبقا للفقرة الاولى من المادة ٣٠٢ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — اذا تعدد الدائنون او تعدد ورثة الدائن جاز لكل منهم ان يطالب بأداء الالتزام كاملا ومؤدى هـذا ان الطاعنين وهم ورثة للدائن اى من له التمسك ببطلان الزامه بالعقد باعتباره هبه لم تتخذ الشـكل الرسمى أن يتمسكوا بهذا البطلان مجتمعين او منفردين وينبنى على هذا ان بطلان الطعن من واحد او اكثر منهم لا يحول دون قيامه متى صح بالنسبة لطاعن آخـر او اكثر منهم ، اذ كان ذلك فلا محل لما يثيره الحاضر عن المطعون ضدها من بطلان الطعن برمته لبطلانه بالنسبة لبعض الطاعنين ويكون غير منتج البحث فى بطلان الطعن بالنسبة لبعض الطاعنين لعدم ايداع المحامى توكيله عنهم عند تقديم صحيفة الطعن او لصدور التوكيل له بعد ذلك طالما يكفى الطعن ممن يصح الطعن منه . (نقض ١٩٧٨/٣/٢٩ طعن ٨٤٣ س ٤٤ ق) .

موضـــوع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع مما يقبل التجزئة بطبيعته . علة ذلك .

٢٢٦ — موضوع دعوى صحة ونفاذ عقد بيع اطيان زراعيـــة رفعها المشترى ضد ورثة البائع هو مما يقبل التجزئة بطبيعته ذلك أنه قد يصح البيع بالنسبة لمن أقر به من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن طعن منهم فيه . (نقض ١٩٦٨/٦/١١ طعـــن ٣٠٥ س ٣٤ ق) .

عدم وجوب توقيع العقد من محام عند الحكم بصحته ونفاذه

منع جهات الشهر العقارى من تسجيل العقود التى تزيد قيمتها على ١٥٠٠ج او التأشير عليها باى اجراء ما لم تكن موقعا عليها من محام مقبول أمام المحكمة الابتدائية . م ٨٨ من القانون ٦١ لسنة ١٩٦٨ . عدم سريان هذا النص على المحاكم عند نظر الدعاوى بصحة ونفاذ هذه العقود .

٢٢٧ — النص فى الفقرة الاولى من المادة ٨٨ من قانون المحاماة رقم ٦١ لسنة ١٩٦٨ يدل على أن المشرع قصد بهذا النص منع جهات الشهـــر

العقارى والتوثيق وغيرها من الجهات التى تقوم بهذا العمل من تسجيل العقود التى تزيد قيمتها على ١٥٠٠ج أو التصديق أو التأشير عليها بأى اجراء ما لم تكن موقعا عليها من محام مقبول للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية على الاقل ، ومن ثم يؤيد ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من تلك المادة بقولها « ويتعين على هذه المكاتب الرجوع لجداول النقابة الموجودة لديها للتحقق من صفة المحامى ودرجة قيده » لما كان ذلك فان عدم التوقيع من محام على العقد موضوع الدعوى والبالغ قيمته ٢٢٥٠ جنيه لا يحول دون القضاء بصحته ونفاذه . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ٣٦ س ٤٣ ق) .

جواز رفعها من البائع

طلب البائعين الحكم بصحة التعاقد الصادر منهما الى المشترى . القضاء برفض الدعوى استنادا الى ان البائع لا يملك رفعها دون أن ينفى الحكم وجود مصلحة للبائعين فى اقامتها . خطأ .

٢٢٨ — لا يحدد القانون الدعاوى التى يجوز رفعها ، وانما يشترط لقبول الدعوى أن يكون لصاحبها مصلحة قائمة يقرها القانون ، وتكفى المصلحة المحتملة اذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محدق او الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه . واذ كان الطاعنان قد طلبا بدعواهما الحكم بصحة التعاقد عن عقد البيع الصادر منهما الى المطعون عليه ، وتمسكا بقيام مصلحة لهما فى الحصول على الحكم ، لأن البيع تم وفقا لاحكام قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ويجب تسجيله ، وانهما لن يتمكنا قبل التسجيل من قيد حق الامتياز المقرر لهما على العين المبيعة وأن تكليف الاطيان لا ينتقل الى أسم المطعون عليه الا بعد اتمام التسجيل مما يعرضهما لدفع الضرائب المستحقة على الاطيان ، وكان يبين من الحكم الابتدائى — الذى أيده واحال الى أسبابه الحكم المطعون فيه — أنه قضى برفض دعوى الطاعنين استنادا الى أن البائع لا يملك رفع دعوى صحة البيع ، دون أن ينفى الحكم وجود مصلحة للطاعنين فى اقامة دعواهما ، فانه يكون قد أخطأ فى القانون بما يوجب نقضه . (نقض ١٩٧٦/٢/٢٦ طعن ٢٤٦ س ٤٠ ق) . كما قد انفردنا بهذا الرأى فأخذت به محكمة النقض » .

البائعون وخلفهم . لهم التمسك بان سند ملكيتهم هو وضع يدهم المدة له فى ثبوت ملكيته بالتقادم المكسب خلفــا لهم . جــواز اعتبــاره ســندا مصلحة فى رفع الدعوى بصحة ونفاذ عقده ليكون الحكم الصادر فيها سندا الطويلة المكسبة للملكية متى توافرت شروطها . اثر ذلك المشترى منهــم ناقلا للملكية وقابلا للشهر عنه .

من المقرر أن للبائعين وخلفهم أن يتمسكوا بوضع يدهم المدة الطويلة المكسبة ــ متى توافرت لهم شروطه ــ فى مواجهة من يدعى حقا يعارضهم أيا كان سنده وهو ما يجعل بالتالى لخلفهم المشترى ــ مصلحة محققة فى رفع الدعوى بصحة ونفاذ عقد مشتراه ليكون الحكم الصادر فيها ســندا له فى ثبوت الملكية بوضع اليد بالتقادم المكسب خلفا للبائعين له ومورثهم ــ وهو ما يجوز فى صحيح القانون اعتباره سندا ناقلا للملكية وقابلا للشــهر عنه فضلا عن كفايته بذاته سندا صالحا للاحتجاج به قبل من ينازعه فى ثبوت هذا الحق له أو يدعى عليه بأى حق يعارضه وتلك بدورها غاية تجيز اقامة الدعوى بصحة ونفاذ العقد وتوجب قبولها . (نقض ١٩٨٣/١/١١ طعن ٥٣٧ س ٤٢ ق) .

دعوى صحة التعاقد . ماهيتها . ثبوت ان البــائع المدعية قضى له بالتصديق على الصلح فى دعواه بصحة ونفاذ عقــد شرائه . كفــاية ذلك لقبول دعواها بصحة العقد .

٢٢٩ ــ المقصود بدعوى صحة نفاذ البيع ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية مما مفاده أن المشترى يجاب الى طلبه اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنين ، واذ كان الثابت من الاوراق ان الطاعن ــ البائع ــ كان قد اقام دعوى ضد البائع له بصــحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه وقضى فيها بالحــاق عقد الصــلح المبرم بين الطاعن والبائع له بمحضــر الجلسة واثبات محتــواه فيه وجعله فى قوة

السند التنفيذى فان حسب المطعون عليها — المشترية من الطاعن — ذلك حتى تكون دعواها بصحة عقدها مقبولة لانه اذا ما سجل الحكم الصادر للطاعن انتقلت الملكية اليه ويصبح تسجيل الحكم الصادر لها ممكنا .
(نقض ١٩٧٦/١٢/٢١ طعن ٣٦٩ س ٤٣ ق) .

القضاء بصحة التعاقد . شرطه . أن يكون سند ملكية البائع مسجلا .

٢٣٠ — من المقرر ان الملكية لا تنتقل الا بالتسجيل وان المشترى لا يجاب الى طلب الحكم بصحة عقده الا اذا كان انتقال الملكية اليه ممكنا وهو فى حالة عدم تسجيل العقود الصادرة لمن باع له غير ممكن . (نقض

الطلب المقدم للشهر العقارى . القضاء بعدم اعتباره دليلا كاملا مكتوبا على عقد البيع المطلوب الحكم بصحته ونفاذه وعلى وفاء المشترى بالثمن لخلوه من بيان شروط البيع وكيفية اداء الثمن وما دفع منه وما التزم به كل من الطرفين . لا خطأ .

٢٣١ — اذ كان الحكم لم يعتبر الطلب المقدم للشهر العقارى دليلا كاملا مكتوبا على عقد البيع الذى طلبت الطاعنة القضاء بصحته ونفاذه وعلى وفائها بثمن حصتها فى البيع لأن هذا الطلب قد خلا من بيان شروط البيع وكيفية أداء الثمن وما اذا كان قد دفع منه شىء أو لم يدفع والالتزامات التى التزم بها كل من عاقديه فان الحكم لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون .
(نقض ١٩٦٧/٣/٣٠ طعن ٢٤٣ س ٣٣ ق) .

التدخل فيها

التدخل الاختصاصى فى دعوى صحة التعاقد بطلب رفضها . وجوب الفصل فى طلب التدخل قبل القضاء بصحة التعاقد او قبول الصلح بشأنه .

٢٣٢ — تمسك المتدخلة فى دعوى صحة التعاقد بطلب رفض الدعوى ببطلان عقد البيع ، يعد تدخلا اختصاميا تطلب به المتدخلة لنفسها حقا ذاتيا مرتبطا بالدعوى الاصلية ويتعين على المحكمة الا تقضى بصحة التعاقد أو تقبل الصلح بشأنه الا بعد الفصل فى طلب التدخل رفضا أو قبولا ، اعتبارا بأن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة ، وعلى

أساس أن الحكم الذى يصدر بصحته التعاقد او بالحاق الصلح المبرم بمحضر الجلسة منوط بالتحقيق من عدم سلامة دعوى الخصم المتدخل أيا كان السبب وسواء كان مرده الى تخلف الصفة أو الى فساد الادعاء .
(نقض ١٩٧٥/٢/١٢ طعن ٥٩ س ٣٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد . عدم مجادلة طالب التدخل فى ان الاطيان المبيعة اليه من نفس البائع لا تدخل فى الاطيان موضوع تلك الدعوى ، وان ملكية البائع تتسع للمساحة الواردة فى العقدين . القضاء بصحة العقد على هذا الاساس . كفايته للقضاء بعدم قبول التدخل .

٢٣٣ — متى كان الطاعن — طالب التدخل فى دعوى صحة التعاقد — لا يجادل فى أن الاطيان التى اشتراها لا تدخل فى الاطيان موضوع عقد البيع الصادر الى المطعون عليه الاول — المدعى فى دعوى صحة التعاقد — وان ملكية البائع لهما كما حددتها البيانات المساحية الواردة بصحيفة الدعوى تتسع للمساحة الواردة فى كل من العقدين ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ عقد المطعون عليه الاول على مقتضى هذه البيانات ، فان ذلك حسبه لاقامة قضائه بعدم قبول الطاعن خصما ثالثا فى الدعوى .
(نقض ١٩٧٢/١٢/٢٠ طعن ٣٧٠ س ٣٨ ق) .

التدخل فى دعوى صحة التعاقد . تمسك طالب التدخل بملكيته للعين المبيعة . هو تدخل اختصامى . عدم جواز الحكم بصحة التعاقد او قبول الصلح بشانه قبل الفصل فى موضوع طلب التدخل .

٢٣٤ — تمسك طالبى التدخل فى دعوى صحة التعاقد بانهم هم المالكون للاطيان المبيعة ، يعد تدخلا اختصاميا يطلب به المتدخلون حقا ذاتيا لانفسهم ويوجب على المحكمة المنظورة امامها الدعوى قبول تدخلهم باعتباره مرتبطا بالدعوى الاصلية . ويتعين عليها الا تحكم بصحة التعاقد او تقبل الصلح بشانه الا بعد الفصل فى موضوع طلبهم ، وذلك باعتبار أن هذا البحث هو مما يدخل فى صميم الدعوى المطروحة عليها ، وعلى اساس أن الحكم الذى تصدره المحكمة بصحة التعاقد أو بالحاق الصلح المبرم بشانه بمحضر

الجلسة ، يتوقف على التحقق من عدم سـلامة ادعاء المتدخلين . (نقض ١٩٧٠/٢/٣ طعن ٥٠٥ س ٣٥ ق) .

دعوى صحة التعاقد . رفض المحكمة طلب المتدخلين ـ الشفعاء ـ بوقفها او تحقيق ما دفعوا به من صورية عقد البيع ، استنادا الى أن الدفع مطروح فى دعوى الشفعة . بحث صورية العقد فى دعوى الشفعة . لا يعد مخالفة للحكم السابق الصادر بصحته ونفاذه .

٢٣٥ ـ لئن كان قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر الى الطاعنين ـ المشـترين ، الا انه وقد ضـمن الحكم أسـبابه رفض طلب المتدخلين ـ الشفعاء ـ بوقف دعوى صحة التعاقد حتى يفصـل نهائيـا فى دعوى الشفعة ، ورفض طلبهم بلحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات صورية ذلك العقد لانه قصـد به التحايل لحرمانهـم من حقهم فى أخذ العقـار المبيـع بالشفعة ، واستند الحكم فى ذلك الى أن الدفع بالصورية الذى يثيرونه هو مما يدخل فى دعوى الشفعة ومطروح فيها ، فان القضاء بصحة عقد البيع المشار اليه لم يفصل بذلك فى طلب الصورية على وجه يحاج به المطعون عليهم ـ الشفعاء ـ طالما انه قد صرح بعدم الادلاء برايه فى هذا الطلب ، مقررا انه خارج نطاق الدعوى المعروضة عليه ، ولا يعتبر الحكم المطعون فيه ـ الصادر فى دعوى الشفعة ـ اذ عرض لبحث صورية العقد المشار اليه ، مخالفا للحكم السابق الصادر بصحته ونفاذه . (نقض ١٩٧٠/٤/١٤ طعـــن ٦٠ س ٣٦ ق) .

الاختصـــاص بهـــا

دعوى صحة ونفاذ عقد بيع تزيد قيمته على ٢٥٠ ج . تضمينها طلب صحة التعاقد عن عقود البيع الصادرة عن ذات القدر للبائع له . امتداد اختصـــاص المحكمة الإبتدائية الى هذه الطلبات المرتبطة مهما تكن قيمتها . الحكم الصادر فى الدعوى الاصلية والطلبات المرتبطة . جواز استئنافه . علة ذلك .

٢٣٦ ـ متى كان الطاعن قد اقام دعواه أمام المحكمة الابتدائية بطلب صحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من المطعون ضدهما الاول والثانى والذى

تزيد قيمته على مائتين وخمسين جنيها ، وتوطئة لذلك طلب بصحة التعاقد عن عقود البيع الثلاثة عن ذات القدر الصادرة للبائعين له حتى يتسنى له تسجيل الحكم الصادر بصحة ونفاذ هذه العقود وانتقال الملكية اليه ، وكان اختصام المشترى — فى دعوى صحة التعاقد — البائع للبائع له — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — متعينا حتى يجاب الى طلبه الحكم بصحته ونفاذ عقده والا كانت دعواه به — قبل أن يسجل البائع له عقد شرائه — غير مقبولة . اذ كان ذلك ، فان طلبات الطاعن التى ضمنها دعواه بصحة التعاقد عن عقود البيع الصادرة للبائعين له تعتبر بهذه المثابة مرتبطة بطلبه الاصلى بصحة التعاقد عن عقده وتختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائيا بالنظر فيها تبعا وامتدادا لاختصاصها بالنظر فيه وذلك عملا بنص الفقرة الثالثة من المادة ٤٧ من قانون المرافعات التى تقضى باختصاص المحكمة الابتدائية بالحكم فى الطلبات المرتبطة بالطلب الاصلى مهما تكن قيمتها أو نوعها — اذ هى المحكمة ذات الاختصاص العام فى النظام القضائى ومتى كانت مختصة بالنظر فى طلب ما فان اختصاصها هذا يمتد الى ما عساه أن يكون مرتبطا به من طلبات أخرى ولو كانت مما يدخل فى الاختصاص القيمى أو النوعى للقاضى الجزئى ، ويكون حكمها الصادر فى الطلب الاصلى الذى تجاوز قيمته النصاب الانتهائى للمحكمة الابتدائية — وفى الطلبات المرتبطة به جائزا استئنافه اذ العبرة فى تقدير قيمة الدعوى فى هذه الحالة بقيمة الطلب الاصلى وحده ولا يكون للطلبات المرتبطة به تقدير مستقل عنه .
لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لقلة النصاب بالنسبة لطلبات الطاعن صحة ونفاذ عقود البيع الثلاثة الصادرة للبائعين له باعتبار ان كل طلب من هذه الطلبات ناشيء عن سبب قانونى مستقل عن الآخر فتقدر قيمة الدعوى بقيمة كل طلب على حده دون نظر الى قيمة الطلب الاصلى وارتباط هذه الطلبات به وقد ترتب على ذلك أن حجب الحكم نفسه عن التعرض لدفاع الطاعن الذى أثاره بشأنها فى موضوع استئنافه وأسس على اعتبار الحكم المستأنف نهائيا فى هذا الخصوص قضاءه برفض الاستئناف بالنسبة لطلب الطاعن الحكم بصحة ونفاذ عقده هو استنادا الى أنه قد أخفق فى اثبات ملكية

البائعين له فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور بما يوجب نقضه . (نقض ١٩٧٥/٦/٣٠ طعن ٣٢ س ٤١ ق) .

الدعاوى الشخصية العقارية تستند الى حق شخصى ويطلب بهـا تقرير حق عينى على عقار او اكتساب هذا الحق . دعوى صحة التعاقد من الدعاوى الشخصية العقارية ، الاختصاص المحلى بهذه الدعاوى معقـود للمحكمة التى يقع بدائرتها العقار او موطن المدعى عليه .

ـــ الدعاوى الشخصية العقارية هى الدعاوى التى تستند الى حق شخصى ويطلب بها تقرير حق عينى على عقار أو اكتساب هذا الحق ومن ذلك الدعوى التى يرفعها المشترى بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة التعاقد ، وقد راع الشارع هذا الازدواج فى تكوين الدعاوى ومالها حينما جعل الاختصاص المحلى بنظر الدعاوى الشخصية العقارية ـــ وفقا للمادة ٥٦ مرافعات قديم ـــ معقودا للمحكمـة التى يقـع فى دائرتها العقار او موطن المدعى عليه . (نقض ١٩٦٣/٣/٢١ طعن ٢٦١ س ٢٨ق)

تقـدير قيمتها

موافقة البائعين على خروج القدر المبيع من ملكيتهم قبـل قسمتها . مقتضاه . اتجاه ارادة المتعاقدين الى اعتبار الصفقة وحدة لا تقبل التجزئة. عدم استبعاد الاطيان المبيعة قبل وقوع القسمة . البيع صحيح نافذ قبل البائعين جميعا حتى اذا وقع القدر المبيع فى نصيب واحد منهم . للأخـير الرجوع على الباقين طبقا للقواعد المقررة .

٢٣٧ ـــ اذ كان البيع قد ورد على حصة مفرزة ومحددة التزم البائعون باستنزالها من الاعيان الموقوفة قبل قسمتها ، فان مفاد ذلك أن الطاعنـة (البائعة الاولى) وشركاءها وافقوا على أن يخرج القدر المبيع من ملكيتهم قبل قسمتها بحيث لا يدخل فى اية قسمة تجرى بينهم فيما بعد ، مما مقتضاه أن الصفقة ـــ فى مقصود المتعاقدين ـــ وحدة قائمة بذاتها لا يمكن تفريقها على المشترى ، وان الالتزام فى مفهوم ارادتهما ووفق الغرض الذى رميـا اليه لا يجوز تنفيذه مقسما ، بل يجب تنفيذه باعتباره كلا غير قابل للتجزئة ، ومن ثم فاذا لم يكن قد جرى استبعاد الاطيان المبيعة قبل وقوع القسمة فان البيع

الصادر الى المشترى — المطعون ضده الاول — يكون صحيحا ونافذا قبل البائعين جميعا ايا كانت النتيجة التى يترتب عليها قسمة الاطيان حتى ولو وقع القدر المبيع فى نصيب واحد منهم ، وهذا الشريك وشأنه فى الرجوع على باقى شركائه طبقا للقواعد المقررة قانونا . (نقض ١٩٧٢/٤/٢٩ طعن ٢٨٦ س ٣٧ ق) .

العبرة بمقدار المبيع الوارد بالعقد

تحديد الاطيان المحكوم باثبات صحة التعاقد عنها . العبرة فيه بما ورد فى العقد لا بما ورد فى الصحيفة . احالة الحكم فى تعيين الاطيان المبيعة الى كل من العقد والصحيفة . عدم منازعة الطاعن — طالب التدخل — فى صحة ما تضمنته الصحيفة من ان تلك الاطيان شائعة فى قدر أكبر ، وان الباقى من هذا القدر يتسع لشمول الاطيان المبيعة اليه من نفس البائع . النعى على الحكم بالقصور فى تحديد القدر المبيع والاخلال بحق الدفاع لا محل له .

٢٣٨ — العبرة فى تحديد الاطيان — اى فى تعيين المبيع — المحكوم باثبات صحة التعاقد عنها هى بما ورد من ذلك فى العقد الذى بيعت بموجبه، لا بما يكون قد ورد فى صحيفة دعوى صحة التعاقد . واذا كان يبين من الرجوع الى الحكم المطعون فيه انه احال فى تعيين المبيع الى عقد البيع وملحقه والى صحيفة الدعوى كذلك ، وكان الطاعن — طالب التدخل فى الدعوى — لا ينازع فى صحة البيانات الواردة فى هذه الصحيفة من أن الاطيان المبيعة الى المطعون عليه الاول — المدعى فى دعوى صحة التعاقد — تقع مشاعه فى . . . . وان الباقى من هذا القدر يتسع لأن يشمل الاطيان التى ورد عليها عقد البيع الصادر اليه ، فان النعى على الحكم المطعون فيه بالقصور فى تحديد القدر المبيع والاخلال بحق دفاع الطاعن يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٣/١٢/٢٠ طعن ٣٧٠ س ٣٨ ق) .

عدم اشتراط توقيع المشترى على العقد

دفع المشترى الثمن الى البائع . تسلمه العقد الموقع من هذا الاخير . تمسك وارث المشترى بهذا العقد واقامته الدعوى على البائع بصحته

ونفاذه . اعتبار الحكم ذلك قبولا من المشترى للبيع يغنى عن توقيعه على العقـــد لا خطأ ولا قصـــور .

٢٣٩ — متى كان الحكم المطعون فيه قد قضى بصـــحة عقد البيـــع تأسيسا على انه قد توافرت له أركان انعقاده بدفع مورث المطعون ضدهم — المشترى — الثمن كاملا الى الطاعنة — البائعة — وتسلم العقد الموقع عليه منها ، وتمسك المطعون ضدها — الوارثة للمشترى — بهذا العقد فى مواجهة البائعة ، وأقامتها عليها الدعوى بصحته ونفاذه مما مؤداه أن الحكم اعتبر ذلك قبولا من المشترى للبيع ، يغنى عن توقيعه على العقد فان هذا من الحكم يكون لا خطأ فيه ولا قصور . (نقض ١٩٧٣/١٢/١٨ طعـــن ٢٣٩ س ٣٨ ق) .

اثر عدم الوفاء بباقى الثمن

انظر فيما يلى ، التزامات المشترى ، خاصة أرقام ٣٨١ ، ٣٨٩ ، ٣٩٠ ، ٣٩٣ ، ٣٩٤ ، ٤٠٧ ، ٤٠٨ ، ٤١١ ، ٤١٢ ، ٤٢٣ ، ٤٢٤ ، ٤٢٥ ، ٤٢٦ .

دعوى صحة التعاقد ودعـــوى صحة التوقيـــع

رفض دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لبطلانه . للمدعى مصلحة قائمة فى اقامة دعوى بصحة التوقيع على هذا العقد . علة ذلك .

٢٤٠ — دعوى صحة التوقيع هى دعوى تحفظية الغرض منها اثبات ان للتوقيع الموضوع على المحرر هو توقيع صحيح صادر من يد صاحبه ، ويكفى لقبول الدعوى وفقا لما تقضى به المادة الثالثة من قانون المرافعـــات أن يكون لرافعها مصلحة قائمة يقرها القانون . ولما كان الحكم فى الدعوى — السابقة — برفض طلب الطاعن صـــحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه من المطعون عليه لبطلانه لا ينفى أن للطاعن مصلحة فى الحصول على حكم بصحة التوقيع على عقد البيع المشار اليه ذلك أن بطلان هذا العقد يترتب عليه طبقا للمادة ١/١٤٢ من القانون المدنى أن يعاد المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، فيسترد كل متعاقد ما أعطاه ، مما يكون معه للطاعن مصلحة فى طلب اثبات صـــحة توقيـــع المطعون عليه على المحرر سالف الذكر . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر

وقرر أنه لا مصلحة للطاعن فى رفع دعواه بصحة التوقيع على عقد البيع الصادر اليه من المطعون عليه بعد أن حكم ببطلان هذا العقد ورتب على ذلك قضاءه بعدم قبول الدعوى فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٤/١١/١٩ طعن ٣٥٧ س ٣٩ ق) .

المطالبة برد الثمن لاخلال البائع بالتزامه بنقل الملكية

دعوى المشترى بطلب رد الثمن لاخلال البائع بالتزامه بنقل الملكية . أثره . اعتبار طلب فسخ العقد مطروحا ضمنا .

٢٤١ — الفسخ يعتبر واقعا فى العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه ويكون التنفيذ مستحيلا على البائع بخروج المبيع من ملكه ، كما يعتبر الفسخ مطلوبا ضمنا فى حالة طلب المشترى رد الثمن تأسيسا على اخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية المبيع اليه ، وذلك للتلازم بين طلب رد الثمن والفسخ (نقض ١٩٧٩/١٢/١١ طعن ١٠٠٥ س ٤٦ ق) .

ثبوت أن التزام البائع بنقل ملكية السيارة المبيعة قد صار مستحيلا بسبب تأميم منشاته . وجوب الزام البائع برد الثمن . م ١٦٠ مدنى .

٢٤٢ — متى كان الحكم المطعون فيه قد أثبت أن التزام الطاعن وهو البائع بنقل ملكية السيارة المبيعة قد صار مستحيلا بسبب تأميم شركة الطاعن تنفيذا للقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٦٣ ، فانه يكون قد أثبت أن استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع الى سبب أجنبى ، ووقوع الاستحالة لهذا السبب الاجنبى لا يعفى الطاعن من رد الثمن الذى قبضه ، بل ان هذا الثمن واجب رده فى جميع الاحوال التى يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون وذلك بالتطبيق لنص المادة ١٦٠ من القانون المدنى ويقع الغرم على الطاعن نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه الذى استحال عليه تنفيذه . (نقض ١٩٧٧/١/١١ طعن ٢٥٦ س ٤٣ ق) .

خروج المبيع من ملكية البائع . استحالة تنفيذ التزامه بنقل الملكية للمشترى . التزامه برد الثمن والتعويض . اغفال الحكم الرد على الدفع بعدم جواز رد الثمن قبل طلب الفسخ . لا قصور .

٢٤٣ — يعتبر الفسخ واقعا فى العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه، ويكون التنفيذ مستحيلا على البائع ، بخروج المبيع من ملكه ويجعله مسئولا عن رد الثمن ، ولا يبقى بعد الا الرجوع بالتضـمينات اذا كانت الاستحالة بتقصيره . واذ كان الحكم المطعون فيه قد جعل الطاعنة (البائعة) مسئولة عن رد الثمن بسبب استحالة التنفيذ بعد انتقال ملكية الاطيـان المبيعة الى الغير بعقد البيع المسجل . ثم رتب على فسخ البيع الزام البائع برد الثمن، فان الحكم يكون مقاما على أسباب تكفى لحمل قضـائه ، ولا عليه ان هو اغفل الرد على ما تمسكت به الطاعنة (البائعة) فى دفاعهـا من عدم جواز مطالبتها بالثمن قبل طلب الفسخ . (نقض ١٩٧١/٦/٣ طعن ٣٧ س ٣٧ق) .

عقد التوريد ملزم للجانبين . اسـترداد ما دفع من الثمن بعـد فسخا العقـد .

٢٤٤ — عقد توريد الاقطان عقد ملزم للجانبين وينبنى على ذلك انه اذا استرد المشترى ما دفعه من الثمن حق للمتعهد بالتوريد أن يمتنـع عن الوفاء بالتزامه المقابل وهو توريد القطن اعمالا للمادة ١٦١ من القـانون المدنى وبذلك يكون العقد قد فسخ بفعل المشترى . ولا يغير من هذا النظر أن يكون المطعون عليه الاول (المتعهد بالتوريد) قد عرض استعداده لتوريد الاقطان باسمه وباعتباره مالكا لها لأن هذا العرض لا يعد عدولا أو تنازلا عن التمسك بالفسخ . (نقض ١٩٦١/٤/٦ طعن ٥٧٢ س ٢٥ ق) .

(ب) الالتزام بتسليم المبيع

الالتزام بتسليم المبيع . واجب على البائع ولو لم ينص عليه فى العقد أو كان الثمن مؤجلا — الاستثناء — اتفاق الطرفين على غير ذلك . م ٤٣١ مـدنى .

المقرر وفقـا لنص المادة ٤٣١ من القـانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان الالتزام بالتسليم من الالتزامات الاصيلة التى تقـع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه فى العقد وهو واجب النفاذ بمجرد تمام البيع ولو كان الثمن مؤجلا ما لم يتفق الطرفان على غـير ذلك . (نقض ١٩٨٤/٢/٢١ طعـن ١٠٨٣ س ٥٠ ق) .

محكمة الموضوع . اختصاصها بالطلب التبعى المرفوع مع الطلب الاصلى فى اختصاصها . مثال . الحكم بصفة مستعجلة بالطرد من العين المبيعة والتسليم وفى الموضوع بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع التداعى . النعى على الحكم بمخالفة قواعد الاختصاص النوعى بقضائه بالتسليم . غير صحيح .

المقرر ان محكمة الموضوع تختص بالطلب التبعى المرفوع اليها مع الطلب الاصلى الداخل فى اختصاصها ، واذ كان الثابت من الاوراق أن المطعون ضده طلب الحكم بصفة مستعجلة بطرد الطاعن من العين المبيعة وتسليمها اليه وفى الموضوع بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع التداعى فان الطلب المستعجل بشقيه يكون داخلا فى اختصاصها باعتباره تابعا للطلب الاصلى الذى تختص به واذ قضت المحكمة الابتدائية باجابة المطعون ضده الى طلباته فى الشق المستعجل ، وكان الحكم المطعون فيه قد ايدها فى هذا الشق فانه لا يكون قد خالف قواعد الاختصاص . (نقض ٢١/٢/طعن ١٠٨٣ س ٥٠ ق) .

عقد البيع غير المسجل . اثره . التزام البائع بتسليم المبيع . للمشترى حق الانتفاع به والبناء على سبيل البقاء والقرار .

٢٤٥ ــ عقد البيع غير المسجل ، وان كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع الى المشترى الا انه يولد فى ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع ؛ ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام ان يصبح المبيع فى حيازة المشترى وله أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار . (نقض ١٩٧٦/٢/١٧ طعن ١٩ س ٤٢ ق) .

قيام الهيئة العامة للاصلاح الزراعى باستلام اعيان موقوفة لادارتها نيابة عن وزارة الاوقاف . ق ١٥٢ لسنة ١٩٥٧ ، ٤٤ لسنة ١٩٦٢ . توزيع هذه الاعيان على صغار المزارعين كمستاجرين . رفض طلب تسليم هذه الاعيان لمشتريها بمقولة استحالة تنفيذ الالتزام بالتسليم . خطأ .

٢٤٦ — اذا كان الثابت من القرار الصادر من اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى فى الاعتراض أن استلام المطعون ضدها الثالثة — الهيئة العامة للاصلاح الزراعى — للاطيان مشار النزاع لم يكن تنفيذا لقوانين الاصلاح الزراعى وانما تم تسليمها بقصد ادارتها نيابة عن المطعون ضدها الاولى — وزارة الاوقاف — وفقا لاحكام القانون رقم ١٥٢ لسنة ١٩٥٧ والمادتين ١٣ ، ١٤ من القانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٢ بشأن تسليم الاعيان الموقوفة التى كانت تديرها وزارة الاوقاف الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى لتديرها نيابة عنها . كما أن الثابت من مذكرة المطعون ضدهم المقدمة لمحكمة اول درجة أن المطعون ضدها الثالثة استلمت الاطيان الموقوفة — ومن بينها القدر المبيع الى الطاعن — من وزارة الاوقاف التى اعتبرت وقفها كان خيريا ومن حقها وضع اليد عليها فى حين ان الواقفة كانت قد عدلت عن وقف بعض أطيانها ببيعها ، وكان قيام المطعون ضدها الثالثة بتوزيع هذه الارض على صغار المزارعين لم يكن توزيع تمليك استنادا الى قوانين الاصلاح الزراعى وانما كان توزيعها عليهم كمستأجرين مما لا يترتب عليه استحالة تنفيذ الالتزام بتسليم الاطيان المبيعة الى الطاعن اذ لا يرتب عقد الايجار سوى حقوق شخصية للمستاجرين ولا يحول دون تسليم الارض لمشتريها ، وكان الحكم المطعون فيه قد رتب على ما تمسكت به المطعون ضدها الاولى — وزارة الاوقاف — من أن المطعون ضدها الثالثة استولت على الاطيان موضوع التداعى ووزعتها على صغار المزارعين قوله « ومن ثم يكون الالتزام بالتسليم قد اصبح مستحيلا ولم يعد للمستحق ضده — الطاعن — حق فى المطالبة به وانما يستحيل حقه الى المطالبة بالتعويض » فانه يكون قد أنزل احكام الاستيلاء والتوزيع المنصوص عليها فى قانون الاصلاح الزراعى التى يترتب عليها استحالة تنفيذ الالتزام بتسليم الاراضى الزراعية المبيعة على حالة لا تخضع لنصوص القانون المشار اليه اذ أن يد المطعون عليها الثالثة على أطيان النزاع ليست سوى يد وكيل لا يملك التصرف فيما عهد اليه بادارته . لما كان ذلك وكان من المبادىء الاساسية لصحة تسبيب الاحكام أن يبين القاضى فى حكمه المصدر الذى استقى منه الواقعة التى بنى عليها حكمه ، وكان الثابت على نحو ما سلف أن المطعون ضدها الثالثة قد استلمت الاطيان موضوع التداعى لادارتها

اعمالا لنص المادتين ١٣ ، ١٤ من القانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٢ وان اوراق الدعوى قد خلت مما يفيد أن استلامها لها كان بطريق الاستيلاء والتوزيع الملك ، وكان الحكم المطعون فيه لم يبين كيف تحصل له من الواقع خلاف ما يثبت فى الاوراق مما يترتب عليه صيرورة الالتزام بالتسليم مستحيلا ، فانه يكون معيبا بما يوجب نقضه . (نقض ١٩٧٦/٣/٢٩ طعن ٢٨٩ س ٤٢ ق) .

المشترى لارض اكلها النهر . منع القانون ٩٢ لسنة ١٩٥٨ تسليمه ارضا من طرح النهر . لا يسقط حقه فى الحصول على مقابل عن هذه الارض .

٢٤٧ — لا يجدى ادعاء الطاعنة (الشركة البائعة) بان عقد البيع (ومحله ارض اكل النهر) قد انفسخ لاستحالة تنفيذه بصدور القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٨ فى شأن طرح النهر وأكله ، لانه وان كان هذا القانون قد منع تسليم ارض من طرح النهر لاصحاب أرض أكلها النهر ، وقصر التعويض عنها على ما يعادل قيمة الارض ، الا ان ذلك ليس من شأنه ان يحرم المشترى من حقه فى الحصول على مقابل عن هذه الارض . (نقض ١٩٧٠/٥/٢٦ طعن ١٢٣ س ٣٦ ق) .

اجبار البائع على تسليم العين المبيعة الى المشترى . شرطه . ان يكون التسليم ممكنا . استحالة ذلك اذا تعلقت بالعين ملكية شخص آخر .

٢٤٨ — يشترط طبقا للمادة ٢٠٣ من القانون المدنى لاجبار المدين البائع على تسليم العين المبيعة الى المشترى ان يكون هذا التسليم ممكنا ، فاذا كانت هذه العين مملوكة للبائع وقت انعقاد البيع ثم تعلقت بها ملكية شخص آخر تعلقا قانونيا استحال الوفاء بهذا الالتزام عينا للمشترى الاول . (نقض ١٩٧٠/١٢/١٧ طعن ٢٢٦ س ٣٦ ق) .

التزام البائع بتسليم المبيع الى المشترى ولو لم يسجل عقد البيع وبالرغم من عدم انتقال الملكية قبل التسجيل . ثمار المبيع من تاريخ البيع للمشترى . ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

٢٤٩ — لئن كانت ملكية العقار المبيع لا تنتقل الى المشترى قبـــل تسجيل عقد البيع الا ان البـــائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشـــترى ولو لم يسجل العقد . وبذلك تكون للمشترى ثمرة المبيع من تاريخ ابرام البيع ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك . (نقض ١٩٦٩/١/٢٣ طعن ٥٣٢ س ٣٤ ق).

تحديد يوم تسليم المبيع يكون باستظهار نية المتعاقدين وما تستخلصه محكمة الموضـــوع .

٢٥٠ — تحديد اليوم الذى يعتبر فيه البائع متخلفا عن التوريد وبالتالى ملزما بالتعويض انما يكون باستظهار نية المتعاقدين وما تستخلصه محكمـــة الموضوع من أوراق الدعوى وظروفها . (نقض ١٩٦٧/١٢/١٢ طعن ٢٥٧ س ٣٢ ق) .

تطبيق نص المادة ٤٣٤ مدنى فى حالة العجز فى المبيع ، محله ان يكون البيع قد انعقـــد على عين معينة مفرزة ولم يتـــم التسليم على النحو الذى التزم به البائع .

٢٥١ — تطبيق نص المادة ٤٣٤ من القـــانون المدنى فى حالة الادعاء بوجود عجز فى المبيع محله أن يكون البيع قد انعقد على عين معينة مفرزة ذات مقاس أو قدر معين ولم يقم البائع بالتسليم على النحو الذى التزم به بأن سلم المبيع اقل قدرا مما هو متفق عليه . (نقض ١٩٦٦/٢/١ طعـــن ٣٧٧ س ٣٠ ق) .

الحكم بفسخ عقد البيع لعدم وفاء البائع بالتزامه بتسليم المبيع حتى الحكم نهائيا فى دعوى الفسخ . عرض البائع استعداده للتسليم مقـــابل التوقيع على العقد النهائى من المشترى ، لا يعد عرضا حقيقيا يقوم مقام الوفاء بالالتزام .

٢٥٢ — متى كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بفسخ عقـــد البيع على اساس ان البائع لم يوف التزاماته المترتبة على العقد — حتى وقت الحكم النهائى فى الدعوى ، وكان مجرد عرض البائع استعداده لتسليم العين المبيعة على اساس أن يوقع المشترى على عقد البيع النهائى لا يعد عرضا حقيقيا يقوم مقام الوفاء بالالتزام لأن البائع لم يتبع استعداده للتسليم

بطلب تعيين حارس لحفظ العين المبيعة طبقـا لما توجبـه المادتان ٣٣٩ من القانون المدنى ، ٧٩٢ من قانون المرافعـات فان الحـكم لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٦٢/١١/٨ طعن ١٥٩ س ٢٧ ق) .

الهلاك على المالك . مسئولية البائع لا تكون الا عن نتيجة تقصيره . تقع تبعة هلاك المبيع قبل التسليم على البائع متى حصل الهلاك بقوة قاهرة.

٢٥٣ — قاعدة الهلاك على المالك انما تقوم اذا حصل الهـلاك بقوة قاهرة أما اذا نسب الى البائع تقصير فانه يكون مسئولا عن نتيجة تقصيره (نقض ١٩٥٦/٦/٢٨ الطعنان رقما ٣٧٩ ، ٣٨٢ س ٣٢ ق) .

التعهد بالتوريد يكون التزاما يتضمنه عقد آخر من العقود المبينة فى القانون ومنها عقـد البيع .

٢٥٤ — التعهد بالتوريد ليس عقدا قائما بذاته ولكنه يكون التزاما يتضمنه عقد آخر من العقود المبينة فى القانون كعقد البيع وفيه يتعهد البائع بتسليم المبيع (أو بتوريده) فى المكان والزمان المتفق عليهما فى العقـد . (نقض ١٩٥٧/٦/٢٧ طعن ٢٢٠ س ٢٣ ق) .

انتهاء الحكم الى قيام البـائع بعرض المبيع على المشـترى عرضـا حقيقيا . نفيه عنه شبهة التقصير فى الوفاء بالالتزام بتسليم المبيع . والى تخلف المشترى عن دفع الثمن على الرغم من هذا العرض . النعى بانه يجب الوفاء بالتزام البائع بالتسليم وبالتزام المشترى بدفع الثمن فى وقت واحد . لا يجـدى .

٢٥٥ — متى كانت محكمة الموضوع اذ عرضت فى أسباب الحكم لبحث مدى قيام كل من الطرفين بالتزامات عقـد البيع بدات بحث التزام البـائع بالتسليم وانتهت الى انه عرض على المشترى المبيع عرضـا حقيقيا ونفت عنه شبهة التقصير فى الوفاء بهذا الالتزام ثم عرضت لالتزام المشترى بدفع الثمن فسجلت عليه تخلفه عن الوفاء بهذا الالتزام المقـابل على الرغم من عرض المبيع عليه عرضا حقيقيا ، فانه يكون غير منتج النعى على الحكم بانه يجب الوفاء بالالتزامين فى وقت واحد ويكون غير صـحيح القول بأن

محكمة الموضوع رتبت على تقصير المشترى فى الوفاء بالتزامه اعفاء البائع من الوفاء بالتزامه المقابل . (نقض ١٩٥٨/٣/١٣ طعن ٩٥ س ٢٤ ق) .

تسليم المبيع هو وضعه تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به .

٢٥٦ ـ وضع المبيع تحت تصرف المشترى الامر الذى يتحقق به التسليم طبقا لنص المادة ٤٣٥ من القانون المدنى ـ يشترط فيه ان يكون بحيث يتمكن المشترى من حيازة المبيع والانتفاع به . (نقض ١٩٥٩/٦/٢٥ طعن ٤٠ س ٢٥ ق) .

وجوب تسليم المبيع مطابقا للعينة المتفق عليها . ليس للبائع الذى لم يف بهذا الالتزام ان يطالب المشترى بالثمن .

٢٥٧ ـ تنص المادة ٢٤٠ من التقنين المدنى على انه « اذا كان البيع بالعينة وجب ان يكون المبيع مطابقا لها » ومؤدى ذلك ان يقع على عاتق البائع الالتزام بتسليم شىء مطابق للعينة المتفق عليها ، فاذا لم يف بهذا الالتزام لم يكن له ان يطالب المشترى باداء المقابل وهو الثمن . (نقض ١٩٥٩/١٠/١٥ طعن ٢٢٢ س ٢٥ ق) .

استخلاص محكمة الموضوع من اوراق الدعوى وظروفها ان يوما معينا هو الميعاد الذى تخلف فيه البائع عن توريد باقى كمية القطن المبيعة والذى يحق فيه للمشترى ممارسة حقه فى ان يشترى على حساب البائع ما لم يقم بتوريده . واجراء المحاسبة على هذا الاساس تقدير موضوعى تستقل به بمنأى عن رقابة محكمة النقض .

٢٥٨ ـ اذا كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه باع للشركة الطاعنة كمية من القطن واتفقا سلفا على تحديد الميعاد الذى يجب أن يتم فيه التسليم ورتبا الجزاء على عدم قيام المطعون عليه بالتوريد فيه بأن يدفع للطاعنة الفرق بين سعر البيع والسعر الجارى التعامل به للبضاعة الحاضرة فى اليوم الذى يظهر فيه العجز أو عدم التسليم ، وكان تحديد هذا اليوم انما يكون باستظهار نية المتعاقدين وما تستخلصه المحكمة من أوراق الدعوى وظروفها ، وكانت محكمة الموضوع اذ خلصت الى تحديد يوم معين

اعتبرته لاخر ميعاد قدم فيه المطعون عليه للطاعنة قدرا من القطن المبيع ، وقررت انه لم يحصل بعد ذلك التاريخ عرض من المطعون عليه ولا قبول من الطاعنة لاى مقدار آخر ، وكان لا يبين من وقائع الحكم واسبابه ما يفيد ان المطعون عليه كان ينتوى الاستمرار فى توريد باقى الاقطان المبيعة بعد التاريخ الذى حددته وان المحكمة رتبت على ذلك ان اليوم التالى هو الميعاد الذى يحق للطاعنة ممارسة حقها فى شراء ما تخلف المطعون عليه عن توريده من القطن المبيع واجراء محاسبته على هذا الاساس ، فان هذا الذى انتهت اليه المحكمة يعتبر تقديرا موضوعيا مما يستقل به قاضى الموضوع دون رقابة فيه لمحكمة النقض . (نقض ١٩٥٩/١٠/٢٢ طعن ١٨٩ س ٢٥ ق ، نقض ١٩٥٩/١١/١٢ طعن ٥٢ س ٢٥ ق) .

التزام البائع بتسليم المبيع يترتب بمجرد العقد دون حاجة لنص خاص.

٢٥٩ ـــ ان التزام البائع بتسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع ، بل هو اهم التزامات البائع التى تترتب بمجرد العقد ولو لم ينص عليه فيه . (نقض ١٩٣٨/٢/٣ طعن ٧٣ س ٧ ق) .

وجوب تسليم المبيع فى الوقت المحدد فى العقد والا ففى وقت البيـــع مع مراعاة العـــرف .

٢٦٠ ـــ ان المادة ٢٧٧ من القانون المدنى تنص على ان يكون تسليم المبيع فى الوقت الذى عين لذلك فى العقد والا ففى وقت البيـــع مع مراعاة المواعيد التى جرى العرف عليها . (نقض ١٩٣٨/٢/٣ طعن ٧٣ س ٢١ق).

حق البائع فى عرض تسليم البضاعة على المشترى امام المحكمة عند عدم تحديد ميعاد للتسليم .

٢٦١ ـــ عرض البائع على المشترى أمام المحكمة البضاعة المبيعة هو عرض حقيقى وفقا للمادة ٦٩٧ من قانون المرافعات ـــ القديم ـــ متى كان العقد لم يحدد ميعادا للتسليم . واذن فمتى كان الحـــكم اذ قضى باعتبار المشترى هو المتخلف عن الوفاء قد اثبت ان البائع مازال يعرض البضاعة على المشترى امام المحكمة وان هذا الاخير هو الذى كان يأبى تنفيذ الاتفاق، وان هذا الذى جرى امام المحكمة هو ما كان عليه موقف المتعاقدين قبـــل

طرح خصومتهما أمام القضاء فان الطعن فيه بالقصور ومسخ الاتفاق المبرم بين الطارفين يكون فى غير محله . (نقض ١٩٥١/٢/٨ طعن ١٤٤ س ١٨ق).

مواعيد تسليم المبيع فى بيع اراضى بلدية الاسكدرية

٢٦٢ — ان نص المادة الثامنة من لائحة بيع أراضى بلدية الاسكندرية وان لم يكن فى عبادته الزام البلدية بتسليم المبيع او التزامها به الا انه لا يدع شكا فى أن التسليم من التزامات البائع ، اذ أن عبارة هذا النص شبيهة بعبارة نص المادة الخامسة من اللائحة المذكورة ، والمفهوم من مجموع النصين ان الميعاد الذى اعطى للمشترى لدفع ثلث الثمن هو بعينه الميعاد الذى أعطى للبائع لتسليم المبيع ، فهما متماسكان تمام التماسك . فاذا كانت ارض البلدية التى رسا مزادها على المشترى ودفع ثلث الثمن فى الخمسة الايام التالية لرسو المزاد قد تأخر تسليمها اليه لخلاف بينه وبين المجلس فى شأن هذا التسليم ثم سوى هذا الخلاف ببيع بعض اجزاء اخرى للمشترى مجاورة للارض المبيعة له أولا وتم تسليم كل ما بيع من الارض فى تاريخ معين ، فان ميعاد استحقاق القسط الاول من باقى الثمن يبدأ من هذا التاريخ الذى حصل فيه تسليم الارض بمساحتها الاخيرة لا من اليوم الخامس من رسو المزاد كما هو نص المادة الخامسة السالفة الذكر . (نقض ١٩٢٨/٢/٣ طعن ٧٣ س ٧ ق) .

وجوب تسليم المبيع بالحالة التى هو عليها وقت تحرير العقد

٢٦٣ — البائع ملزم بتسليم العقار المبيع بحالته التى هو عليها وقت تحرير العقد . فاذا هو اقدم ، قبل نقل الملكية للمشترى بتسجيل العقد أو الحكم الصادر بصحة التعاقد . فأحدث زيادة فى هذا العقار (بناء) بينما المشترى يطالبه ويقاضيه لتنفيذ تعهده فلا مخالفة لقانون التسجيل فى أن تعتبره المحكمة — بعد ان صدر الحكم بصحة التعاقد وسجل — كأنه احدث تلك الزيادة فى ارض مملوكة لغيره يفصل فى أمرها قياسا على حالة من احدث غراسا او بناء فى ملك غيره . (نقض ١٩٣٢/١٢/٨ طعن ٥٦ س ٢ ق) .

احداث البائع بناء فى العين المبيعة فى الوقت الذى يطالبه فيه المشترى بتنفيذ تعهده يوجب اعتباره بانيا فى ملك غيره ولو تم البناء قبل التسجيل .

٢٦٤ — ان من آثار البيع نقل ملكية المبيع الى المشترى بما يكملها وبما يحددها . ولما كان الارتفاق المقرر لمنفعة العقار المبيع من مكملات ملكيته كان لا موجب للتنصيص عليه بالذات فى عقد البيع كى يمكن للمشترى التحدى به . (نقض ١٩٤٩/١/١٣ طعن ٣ س ١٨ ق) .

تملك المشترى حق الارتفاق المقرر لصالح العين المبيعة باعتباره من مكملات الملكية دون نص خاص .

٢٦٥ — ان من آثار البيع نقل ملكية المبيع الى المشترى بما يكملها وبما يحددها . ولما كان الارتفاق المقرر لمنفعة العقار المبيع من مكملات ملكيته كان لا موجب للتنصيص عليه بالذات فى عقد البيع كى يمكن للمشترى التحدى به . (نقض ١٩٤٩/١/١٣ طعن ٣ س ١٨ ق) .

انتقال جميع الحقوق والدعاوى المتعلقة بالمبيع الى المشترى ومنها حق استلام المبيع من بائعه الاول ولو لم يكن عقد البيع مسجلا .

٢٦ — اذا كان الثابت أن زيدا لم يبح لعمرو فى عقد البيع الصادر منه اليه حق تحويله الى الغير بدون موافقته ، وأن بكرا اعتمد فى طلب تسليمه العين موضوع الدعوى على انه اشتراها من عمرو وعلى ان زيدا تعهد فى العقد الصادر منه الى عمرو بتسليمه العين ثم لم يف بهذا التعهد ، وقضت المحكمة بتسليم العين الى بكر ، فانها لا تكون قد خالفت القانون ، ذلك بأن عقد البيع ينقل الى المشترى جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ومنها حق البائع له فى تسلم المبيع من البائع السابق ، وهذا الاثر يترتب على عقد البيع حتى ولو لم يكن مسجلا باعتباره من الحقوق الشخصية التى تتولد عنه . (نقض ١٩٥١/١٢/٢٧ طعن ٧٥ س ٢٠ ق) .

النص فى عقد الايجار على تملك المؤجر كل ما يحدثه المستأجر من انشاءات يقتضى انتقال هذه المنشآت الى مشترى العين باعتبارها من الملحقات ويحق للمشترى مساءلة المستاجر عن التلف الذى احدثه بها .

٢٦٧ — متى كان عقد الايجار منصوصا فيه على ان كل ما يحدثه المستاجر فى الاعيان المؤجرة من اصلاحات او انشاءات يكون ملكا للمؤجر ،

ثم باع المؤجر هذه الاعيان ، فكل الحقوق التى كسبها المؤجر قبل المستأجر من هذا العقد تعتبر من ملحقات البيع فتنتقل بحكم القانون الى المشترى وتبعا لذلك يكون للمشترى حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج عن فعله غير المشروع بتلك الاطيان . (نقض ١٩٥١/١١/٢٢ طعن ١٨٧ س ١٩ ق) .

قبول المشترى شراء ارض مثقلة بحق ارتفاق محكوم به على البائع يلزم المشترى التزاما شخصيا باحترام هذا الحق ولو كان الحكم بالارتفاق غير مسجل .

٢٦٨ — اذا كان الحكم بازالة البناء الذى اقامه المدعى عليه فى الارض التى اشتراها مؤسسا على أن المشترى اذ قبل شراء الارض مثقلة بحق ارتفاق مطل محكوم به فى مواجهة البائع فقد التزم (التزاما شخصيا) بالامتناع عن التعرض لمن تقرر له حق الارتفاق ، فهذا الحكم يكون موافقا للقانون . ولا يصح الطعن فيه بمقولة انه اذ اعتبر الحكم الذى قرر حق الارتفاق فى مواجهة البائع حجة على المشترى رغم عدم تسجيله قد خالف نص المادة الثانية من قانون التسجيل . (نقض ١٩٤٩/١/١٣ طعن ٣ س ١٨ ق) .

حق محكمة الموضوع فى أن تقرر لاسباب سائغة أن القدر المتنازع عليه بين البائع والمشترى لا يدخل فيما بيع لهذا الاخير .

٢٦٩ — اذا كانت المحكمة ، فى سبيل تعرف ما اذا كان القدر المتنازع على ملكيته بين البائع والمشترى يدخل فى حدود المبيع ، قد رجعت الى مستندات التمليك والى تقارير الخبراء المعينين فى الدعوى . فاعتبرت أحد الحدود الواردة فى عقد البيع (الحد البحرى وهو جسر السكة الحديد) حدا ثابتا من غير شبهة ، ثم اعتمدت فى توفية المشترى القدر المبيع له على ما هو مبين بالعقد من اطوال للحدين الشرقى والغربى مقيسة من ذلك الحد (البحرى) ، ثم أوردت فى حكمها ما تبينته من المعاينة من أن الحد الرابع (القبلى) من ناحية ترعة الاسماعيلية غير ثابت لوجود طريق منشأ على جانب الترعة فضلا عن انخفاض مستوى الارض المتنازع عليها عن مستوى ملك

المشترى فى هذه الناحية انخفاضا واضحا ، ثم قالت تأييدا لوجهة نظرها وتفسيرا لمدلول العقد ، انه ليس بمعقول أن يصل الحد البحرى الى جسر ترعة الاسماعيلية فيكون القدر المشترى بحيث يشمل عشرين فدانا أخرى زيادة فى المساحة ، فان هذا الذى حصلته من عقد البيع ومن وقائع الدعوى ورتبت عليه حكمها برفض دعوى المشترى مقبول عقلا وفيه الكفاية لتسبيب الحكم . (نقض ١٩٤٤/٥/٤ طعن ٨٩ س ١٣ ق) .

شرط وضع يد المشترى على المبيع المعين المملوك للبائع أو الذى تملكه بعد العقد الا يكون قد تعلق به حق للغير .

٢٧٠ — ان المادة ١١٨ من القانون المدنى تشترط فى كل من الصورتين الواردتين بها ، وهما كون العين مملوكة للمتعهد وقت التعاقد او كون ملكه لها حدث من بعد التعاقد ، الا يكون قد ترتب للغير حق عينى عليها فاذا كان العقار الذى هو موضوع التعهد مملوكا للبائع وقت تعهــده للمتصرف اليه الاول ، ثم تعلقت به ملكية شخص آخر تعلقا قانونيا ، فهذا مانع من اجراء حكم المادة ١١٨ فيه . (نقض ١٩٣٥/١٢/١٢ طعن ٣٥ س ٥ ق) .

حق محكمة الموضوع فى تقدير التعويض الذى يستحقه المشترى لعدم قيام البائع بتسليم البضاعة المبيعة .

٢٧١ — اذا كانت المحكمة قد استدلت فى حدود ســلطتها الموضــوعيه بالمستندات التى أشارت اليها فى أسباب حكمها على أن أسعار الشاى لم تكن فى هبوط فى الوقت المحدد لتسلم المقدار المبيع من الطاعن وأن الشهادة التى قدمها هذا الاخير والموقعة من أحد التجار هى شهادة مجاملة لا تطمئن اليها وان الطرفين لم يقدما شهادة رسمية عن أسعار الشــاى فى السوق وعن مقدار ما يجنيه تجاره من ربح وانتهت من ذلك الى تقدير التعويض المستحق للشركة المشترية التى لم تتسلم الشاى المبيع على أسـاس ربح تجارى معقول حددته بعشرين فى المائة من قيمة الصفقة فان المحكمة تكون قد أسست قضاءها بالتعويض على أسباب تؤدى الى النتيجة التى خلصت اليها . ويكون فى غير محله النعى عليها بأنها قضت بالتعويض على أساس يختلف عن التسعير الجبرى للشاى متى كان الطاعن لم يقدم دليلا على أن ما قضى به من تعويض يختلف عن التسعير الجبرى الذى كان مفروضا على

اسعار الشاى وقت انعقاد الصفقة . (نقض ١٩٥٣/٤/٢٣ طعن ٣٥١ س ٢٠ ق) .

عدم استحقاق المشترى للتعويضات من وقت عجز البائع عن التسليم اذا كان هذا العجز لم يظهر للمشترى وفى هذه الحالة تستحق التعويضات من وقت امتناعه عن الوفاء بعد تكليفه رسميا .

٢٧٢ — انه وان كانت التضمينات فى حالة العجز عن الوفاء العينى تعتبر مستحقة من الوقت الذى يظهر فيه للدائن عجز المدين عن الوفاء إلا أنه اذا لم يظهر هذا العجز للدائن فان التضمينات تكون مستحقة من الوقت الذى يمتنع فيه المدين عن الوفاء بعد تكليفه به رسميا من قبل الدائن عملا بالقاعدة القانونية العامة . وعلى ذلك اذا سلم البائع جزءا من المبيع متأخرا عن الميعاد المتفق عليه ثم توقف عن تسليم الباقى حتى أعذره المشترى ، ولم يثبت من وقائع الدعوى ما يدل على ظهور عجز البائع عن الوفاء من اليوم الذى حصل فيه تسليم ذلك الجزء بل كانت تلك الوقائع دالة على ان ميعاد التوريد المتفق عليه فى العقد قد عدل عنه برضاء الطرفين فان التضمينات لا تكون مستحقة الا من الوقت الذى امتنع فيه البائع عن الوفاء بعد تكليفه به رسميا . واذا تمسك المشترى (بسبب ارتفاع الاسعار) باستحقاق التضمينات من تاريخ التسليم الجزئى باعتبار انه هو التاريخ الذى ظهر فيه عجزه عن الوفاء بالباقى ، وقضت المحكمة بذلك كان حكمها مخطئا فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٤٥/١/٢٥ طعن ٨٨ س ١٤ ق) .

الحكم على البائع بالتعويض لعدم تسليمه المشترى كمية الصاج المبيعة دون تحقيق دفاعه من ان المشترى هو الذى راوغ فى الاستلام لما تبين ان تصدير الصاج المحلى ممنوع . قصور .

٢٧٣ — متى كان الواقع فى الدعوى هو أن الطاعن باع الى المطعون عنيه كمية من الصاج المستعمل وفق عينة موجودة تحت يد المشترى ومختومة من الطرفين على ان يتم تسليم الكمية فى ظرف اسبوع واحد يبدأ من تاريخ التعاقد والتزم الطاعن فى العقد بأن يسلم المطعون عليه فاتورة

الشراء حتى يتسنى له بها الحصـــول على اذن بالتصـــدير واتفق كذلك فى العقد على انه اذا تأخر الطاعن عن التسليم فى ظرف المدة المحددة او اذا رفض المطعون عليه التسليم يلزم الطرف الآخر بدفع تعويض وكان الحكم اذ قضى بالزام الطاعن بأن يدفع الى المطعون عليه مبـلغ التعويض ومقدم الثمن والفوائد القانونية من تاريخ المطالبة الرسمية حتى الوفاء قد اسس قضـــاءه على أن الطاعن هو الذى نكل عن الوفاء بالتزامه وأن ما اصـــابه المطعون عليه من ضرر ثابت من خطابات فتح الإعتماد الدالة على انه تعاقد مع تاجر فى الخارج على أن يورد له كمية الصاج التى اشتراها من الطاعن وكان هذا الاخير قد تمسك بأن العقد لا يلزمه بأن يكون الصاج الذى يسلمه الى المطعون عليه من مخلفات الجيوش المتحالفة وانه من ذلك كان له أن يسلم الكمية المبيعة من الصاج المحلى وان المطعـــون عليه اذ اســـتبان ان تصدير الصاج المحلى ممنوع أخذ يراوغ فى تسلم الصـــاج الذى اعده هو وكان الحكم لم يقطع صراحة فى أن الصاج المتعاقد عليه كان من مخلفـــات الجيوش المتحالفة وهو أمر يدور عليه وجه الفصل فى الدعوى فانه يكون قد عاره قصور يستوجب نقضه . (نقض ١٩٥١/٤/١٩ طعن ١٠٦ س ١٩ق).

النزاع على صحة ملكية من يطلب استلام العقار وصحة عقوده يلزم محكمة التسليم بأن تتعرض لهذا النزاع وتفصل فيه .

٢٧٤ — اذا رفعت دعوى بطلب تسليم عقار استنادا الى حكم سبق صدوره بتثبيت ملكية المدعى لهذا العقار وصحة العقود الصادرة له به والى أن المدعى مالك للعقار بمقتضى هذه العقود ؛ ثم رأت المحكمة لسبب ما ان الحكم السابق ليست له حجية الشىء المحـــكوم فيه — فانه يكون عليهـــا القضاء فى طلب التسليم أن تفصل فى ملكية المدعى وفى صحة عقوده على اساس أنهما مطروحان عليها . ولا يصح لها أن تقضى برفض دعوى التسليم وتترك المدعى وشأنه فى رفع دعوى جديدة بملكيته وصحة عقوده . (نقض ١٩٥٠/٦/٢٢ طعـــــن ١٩١ س ١٧ ق) .

القول بتعليق البيع بسفينة معينة على شرط وصول البضاعة سالمة لا يؤثر فى التزام البائع بشحن البضاعة واعتباره مسئولا عن عدم الشحن .

٢٧٥ ــ متى كان الحكم اذ بنى مسئولية الطاعن عن التعويض لعدم تنفيذ التزامه بتسليم المبيع على أن القول بتعليق البيع بسفينة معينة على شرط وصول البضاعة سالمة لا يؤثر فى التزام البائع بشحن البضاعة فاذا لم تشحن البضاعة اصلا كما هو الحال فى الدعوى اعتبر البائع مقصرا سواء اكان عدم شحنها راجعا الى فعله شخصيا أم الى فعل المتعاقد معه ، فان هذا الذى أسس عليه الحكم قضاءه لا خطأ فيه . (نقض ١٩٥٣/٤/٢٣ طعن ٣٥١ س ٢٠ ق) .

حبس المبيع :

الحائز حسن النية أو سيئها . حقه فى حبس الشىء الذى اتفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة حتى يستوفى ما هو مستحق له من تعويض . الحكم بتسليم العين المبيعة . اغفاله الرد على ما دفعت به البائعة من حقها فى الحبس حتى تستوفى التعويض عن بناء أقامته فى العين بعد البيع . خطأ وقصور .

٢٧٦ ــ مفاد نص المادة ٢٤٦ من القانون المدنى أن لحائز الشىء الذى اتفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة حق حبسه حتى يستوفى ما هو مستحق له يستوى فى ذلك أن يكون الحائز حسن النية أو سيئها ، اذ اعطى القانون بهذا النص الحق فى الحبس للحائز مطلقا ، وبذلك يثبت لمن أقام منشآت على أرض فى حيازته الحق فى حبسها حتى يستوفى التعويض المستحق له عن تلك المنشآت طبقا للقانون . واذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بالتسليم ، دون أن يرد على دفاع الطاعنة ــ البائعة ــ من أن من حقها أن تحبس العين المبيعة تحت يدها حتى تستوفى من المطعون ضدها ــ الوارثة للمشترى ــ ما هو مستحق لها من تعويض عن البناء الذى اقامته ــ فيها بعد البيع ــ وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون معيبا بالخطأ فى القانون والقصور فى التسبيب . (نقض ١٩٧٣/١٢/١٨ طعن ٢٣٩ س ٣٨ ق) .

الحق المقرر للمشترى الذى فسخ عقده فى حبس العين حتى يوفيه البائع بالثمن السابق دفعه لا يخول المشترى حق تملك الثمار فى فترة

الحبس . جواز تملكه الثمار قبل رفع دعوى الفسخ عملا بقاعدة وضع اليد بحسن نية وعدم جواز التمسك بهذه القاعدة بعد رفع دعوى الفسخ .

٢٧٧ — انه وان كان للمشترى حق حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر له عنها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه تأسيسا على أن التزامه بتسليم العين بعد الحكم بفسخ البيع يقابله التزام البائع برد ما دفعه اليه من الثمن فمادام هذا الاخير لم يقم بالتزامه بالرد كان له أن يمتنع عن التسليم وان يحبس العين ، لكن ذلك لا يترتب عليه الحق فى تملك المشترى ثمار المبيع بعد أن أصبحت من حق مالك العين بحكم الفسخ ، واذا صح للمشترى التحدى بقاعدة « واضع اليد حسن النية يتملك الثمرة » فى تملك الثمار التى استولى عليها قبل رفع دعوى الفسخ فان هذا التحدى لا يكون له محل بالنسبة للثمار التى جنيت بعد رفعها من جانبه واستناده فى طلب الفسخ الى استحقاق العين المبيعة للغير ولا يحول دون رد هذه الثمار لمالك العين ثبوت الحق له فى حبسها ، لأن هذا الحق انما قرر له ضمانا لوفاء البائع ، بما قضى عليه بدفعه اليه نتيجة فسخ البيع ، وليس من شأن هذا الحق تمليك المشترى ثمار العين المبيعة بل يجب عليه تقديم حساب عنها لمالك . واذن فمتى كان الواقع هو أن الطاعن باع للمطعون عليهن أرضا وقضى بفسخ البيع والزامه بأن يدفع اليهن الثمن الذى سبق دفعه اليه ثم اقام دعواه طالبا الحكم بالزامهن بأن يدفعن اليه مقابل ثمار المبيع وكان الحكم اذ قضى بأحقية المطعون عليهن فى ثمار المبيع قد اسس قضاءه على أن الطاعن وان كان على حق فى مطالبة المطعون عليهن بريع العين من تاريخ البيع غير أنه يعترضه فى هذه الحالة المبدأ القائل بأن « واضع اليد بحسن نية يتملك الثمرة » وانه من المقرر قانونا أن البائع له الحق فى حبس العين حتى يوفى مبلغ الثمن ، وهو فى وضع يده على العين المبيعة حسن النية فلا يطالب بثمرات العين فى فترة حبسها وكذلك المشترى الذى يفسخ عقد البيع الصادر له يحق له حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر فيها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه وهو فى وضع يده حسن النية فلا يطالب بثمرات العين فى فترة حبسها متى كان الحكم قد أقام قضاءه على ذلك فانه وان كان قد أصاب فيما قرره من حق الحبس للمطعون عليهن حتى يوفين ما دفعنه من الثمن الا أنه اخطأ فى تطبيق القانون فيما قرره من تملكهن

للثمار استنادا الى حسن نيتهن وحقهن فى حبس العـين المبيعة . (نقض ١٩٥١/١/٤ طعن ٨١ س ١٩ ق) .

(جـ) الالتزام بضمان التعرض

التزام البائع بضمان عدم التعرض . التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر . رفع البائع دعوى المشترى بصحة ونفاذ البيع بسقوطها بالتقادم . منازعة ممتنعة عليه متناقضـا .

٢٧٨ ــ من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان البائع يلتزم بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه ، وهذا الالتزام مؤبد يتولد عنه عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهرا ، وأن رفع البائع دعوى المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من البائع بسقوطها بالتقادم لرفعها بعد اكثر من خمسة عشر سنة من تاريخ صدور هذا العقد ، هذا الدفاع يعد من قبيل المنازعة الممتنعة قانونا على البائع بمقتضى التزامه بالضمان . (نقض ١٩٨١/١١/٢٦ طعن ١٣٩٢ س ٤٨ ق) .

التعرض للمشترى فى المبيع . ماهيته . لا عبرة بجهل البائع بسبب الاستحقاق وقت البيـع .

٢٧٩ ــ يقضى قانون الجمارك رقم ١٦ لسنة ١٩٦٣ والقرارات المنفذة له بمصادرة السيارة فى حالة بيعها بدون اذن استيراد فضلا عن تحملها بدين الضريبة المستحقة وهو دين ممتاز عملا بالمادة ١١٣٩ من القانون المدنى ، واذ كان الثابت من الاوراق انه ترتب على المخالفة المشار اليها ضـبط السيارة بناء على طلب مصلحة الجمارك مما نجـم عنه حرمان المشـترى (المطعون عليه) من الانتفاع بها فان هذا الضبط يعتبر تعرضا مبنيا على سبب قانونى يضمنه البائع (الطاعن) ــ ذلك انه يكفى لنشوئه ان يحـرم المشترى فعلا من المبيع لاى سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه وليس فى مقدوره دفعه ولا يتوقف وجوده على صدور حكم قضائى بنزع ملكية المبيع المشترى بل يقصد به اى تعـرض له من شـأنه ان يؤدى الى نزع الشىء المبيع ، حتى ولو كان البائع حسن النية لا يعلم بسـبب الاسـتحقاق وقت البيع . (نقض ١٩٧٨/٤/٢٧ طعـن ٢١١ س ٤٥ ق) .

ضمان البائع عدم التعرض للمشتري ولخلفه . المشتري بعقد عرفي لا يعد خلفا خاصا للبائع . عدم جواز تمسكه بضمان التعرض في مواجهة البائع لبائعه الا بطريق الدعوى غير المباشرة .

٢٨٠ ـ اذ كان من المقرر قانونا ان البائع يضمن عدم التعرض للمشتري ـ وخلفه عاما او خاصا ـ في العقار المبيع ، وكان المشتري الذي لم يسجل عقد البيع الصادر له لا يعتبر خلفا خاصا للبائع ولا يعدو أن يكون دائنا شخصيا لهذا البائع ، فمن ثم لا يستطيع أن يواجه البائع لبائعه بضمان التعرض ، الا استعمالا لحق مدينه بطريق الدعوى غير المباشرة . (نقض ١٩٨٠/٤/٢ طعن ٦٠٠ س ٤٩ ق) .

التعرض الشخصي الذي يضمنه البائع . ماهيته . دعوى صحة التعاقد . دفوع البائع فيها الموجهة لاجراءات الخصومة . لا تعد من قبيل التعرض .

٢٨١ ـ التعرض الشخصي الذي يضمنه البائع في مفهوم المادة ٤٣٩ من القانون المدني هو كل عمل يعكر على المشتري حقه في حيازة المبيع والانتفاع به . فلا يدخل في ذلك ما يبديه البائع في دعوى صحة التعاقد التي يقيمها عليه المشتري من دفوع او طلبات يهاجم بها اجراءات الخصومة سواء لعوار فيها أو لسقوطها أو انقضائها بمضي المدة ، اذ لا يعتبر هذا من قبيل التعرض لحقوق المشتري الناشئة عن عقد البيع . (نقض ١٩٨٠/١/٢١ طعن ١٤٥١ س ٤٨ ق) .

وقوع تعرض من الغير للمشتري دون رفع دعوى . اقامة المشتري دعوى الضمان على البائع مباشرة . لا محل لاخطاره في هذه الحالة .

٢٨٢ ـ التعرض القانوني الصادر من الغير قد يتحقق في صورة رفع دعوى وعندئذ يتعين على المشتري اخطار البائع في وقت ملائم عملا بالمادة ٤٤٠ من القانون المدني ، أما اذا وقع التعرض من الغير دون رفع دعوى وأقام المشتري دعواه مباشرة على البائع بالضمان فلا يكون هناك محل للاخطار . (نقض ١٩٧٨/٤/٢٧ طعن ١١٠٢ س ٤٥ ق) .

التزا مالبائع بضمان عدم التعرض سجل العقد ام لم يســـجل . علة ذلك فشل البائع فى منع تعرض الغير للمشـــترى . وجوب تنفيـــذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض . انتقال هذا الالتزام من البائع الى ورثته .

٢٨٣ ـــ من أحكام البيع المقررة فى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى ، التزام البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيـــازة هادئة سواء كان عقد البيع مسجلا أم غير مسجل بحيث لا يترتب على عدم تسجيل المشترى عقد شرائه سقوط حقه فى الضمان ، لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده ، ويتعين على البائع تنفيذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا بأن يدفع ادعاء الغـــير بجميـــع الوسائل القانونية التى يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشترى فاذا لم ينجح البائع فى ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته . (نقض ١٩٧٥/٤/٢٩ طعن ٤٧٦ س ٣٩ ق) .

التزام البائع بضمان التعرض . شرطه . ان يكون فعل البـــائع هو مصدر الحق العينى الذى يحتج به على المشترى .

٢٨٤ ـــ اذ تقضى المادة ٤٣٩ من القانون المدنى بأن يضمن البائع عدم التعرض للمشـــترى فى الإنتفاع بالمبيع كله او بعضه اذا كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبى يكون له وقت البيع حق على المبيع يحتج به على المشترى فقد أفادت ـــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـــ أنه يشترط لقيام ضمان البائع أن يكون مصدر الحق العينى هو فعل البائع . (نقض ١٩٧٢/٥/١٦ طعن ٣٤١ س ٣٧ ق) .

الضرائب المستحقة بالقانون ١٤ لســـنة ١٩٣٩ من الديون الممتازة . مؤدى ذلك . وجود حق عينى تبعى على المنشاة يثبت قبـــل من يشتريها . رجوع هذا الحق الى فعل البائع . اعتبار ذلك تعرضا للمشترى يضـــمنه البائع والضامن والمتضامن معه فى عقد البيع . لا خطأ .

٢٨٥ ـــ الضرائب المستحقة بمقتضى القانون رقم ١٤ لســـنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على ايرادات رؤوس الاموال المنقولة وعلى الارباح التجارية

والصناعية ، وعلى كسب العمل ، تعتبر وفقا للمادتين ١١٣٩ من القانون المدنى ، ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ سالف البيان دينا ممتازا على جميع اموال المدينين او الملزمين بتوريدها الى الخزانة بحكم القانون اى ان هناك حقا عينيا تبعيا على المنشأة يثبت قبل من يشتريها ، واذ كان ذلك يرجع الى فعل البائع لها ، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر هذا تعرضا للمشترى ، يضمنه البائع ، والضامن المتضامن معه فى عقد البيع فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٢/٥/١٦ طعن ٣٤١ س ٣٧ ق) .

جواز الاتفاق على ان يعوض البائع والمتضامن معه المشترى عند التعرض له فى الانتفاع بالمبيع ، وتحديد قيمة هذا التعويض مقدما .

٢٨٦ — اذا كان الحكم المطعون فيه انما اعمل فى قضائه بالتعويض ما اتفق عليه العاقدان فى عقد البيع ، وما ورد فيه عن ضمان الضامن المتضامن مع البائع ، وكان يجوز للمشترى الاتفاق على ان يعوضه البائع فى حالة حصول تعرض له فى انتفاعه بالمبيع ، كما يحق للمتعاقدين ان يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليه فى العقد فان الحكم لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٢/٥/١٦ طعن ٣٤١ س ٣٧ ق) .

طلب مشترى المنشاة بيانا من مصلحة الضرائب بما يستحق عليها من ضرائب . اثره .

٢٨٧ — ليس من شأن طلب مشترى المنشأة بيانا من مصلحة الضرائب تخطره فيه بالضرائب المستحقة لها على المنشأة المبيعة اليه وفقا لنص المادة ٥٩ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ دفع الضرائب المستحقة على بائع المنشأة ، وانما يترتب على هذا الطلب انه اذا لم تخطر مصلحة الضرائب مشترى المنشأة بهذا البيان خلال ستين يوما من تاريخ طلبه ، فانه لا يلتزم بالضرائب المستحقة على البائع . (نقض ١٩٧٢/٥/١٦ طعن ٣٤١ س ٣٧ ق) .

التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترين . التزام شخصى ينشا عن عقد البيع ولو لم يسجل . انتقال هذا الالتزام من البائع الى ورثته .

يمتنع عليهم مثله منازعة المشترى الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط التقادم المكسب .

٢٨٩ — عقد البيع سواء كان مسجلا او غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة ، اما عدم تسجيل المشترى عقد شرائه فلا يترتب عليه سقوط حقه فى الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التى تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتى تنتقل من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكسبة للملكية . (نقض ١٩٧٠/٤/١٦ طعن ١٠ س ٣٦ ق) .

تمسك المشترى بعقد البيع فى دعوى صحة ونفاذ العقد . مقتضاه التمسك بجميع آثاره القانونية . ومنها التزام البائع بضمان عدم التعرض .

٢٩٠ — مقتضى تمسك المشترى فى دعواه — صحة ونفاذ عقد البيع — بقيام العقد صحيحا منتجا لجميع آثاره طوال نظر الدعوى امام درجتى التقاضى ، انه قد تمسك بجميع الآثار القانونية الناشئة عن هذا العقد ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام لا يسقط عنه وعن ورثته ابدا . (نقض ١٩٦٩/١/١٦ طعن ٥٧٥ س ٣٤ ق) .

التزام البائع بضمان عدم التعرض التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر وانتقال هذا الالتزام من البائع الى ورثته . التزام البائع وورثته بالامتناع عن منازعة المشترى فى حقوقه بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية .

٢٩١ — التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع او منازعته فيه — وفقا للمادتين ٢٦١ ، ٣٠٠ من القانون المدنى الملغى والمادة ٤٣٩ من القانون القائم — التزام ابدى يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمتنع على البائع التعرض للمشترى لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض . وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم

مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . ومن ثم فان دفع وارث البائع بعدم تسجيل عقد المشترى وبسقوط حقوق الاخير ، المتولدة عن عقد البيع بالتقادم وطلب الوارث ملكيته لبعض العقار المبيع انما هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليه قانونا بمقتضى التزام مورثه بالضمان . (نقض ١٩٦٦/١/١٣ طعن ٢٢٠ س ٣١ ق) .

ليس فى القانون ما يمنع البائع او ورثته من كسب ملكية العين المبيعة بوضع اليد المدة الطويلة متى توافرت شروط التقادم المكسب قانونا .

٢٩٢ — ان الاساس التشريعى للتملك بمضى المدة الطويلة هو قيام قرينة قانونية قاطعة على توافر سبب مشروع للتملك لدى واضع اليد . وليس فى القانون ما يمنع البائع من كسب ملكية العين المبيعة بوضع اليد المدة الطويلة بعد البيع اذا ما توافرت لديه الشروط القانونية لهذا التملك وهو ما يتحقق به قيام السبب المشروع . ومن ثم فان القول بأن تمسك ورثة البائع بهذه الملكية يعتبر تعرضا من جانبهم لا يتفق وواجب الضمان المفروض عليهم قانونا هو قول مخالف للقانون . (نقض ١٩٦١/١٠/٢٦ طعن ١٢٢ س ٢٦ ق) .

التزام بائع المتجر بضمان عدم التعرض للمشترى فى انتفاعه . الالتزام بعدم المنافسة فى شتى صوره ومنها حظر التعامل مع العملاء لا يكون باطلا الا اذا تضمن تحريم الاتجار كلية على البائع لمخالفته لمبدأ حرية التجارة وحرية العمل وهما من النظام العام .

٢٩٣ — ان ضمان البائع المترتب على بيع المتجر يلزم البائع بعدم التعرض للمشترى فى الانتفاع مما يتفرع عنه أن الالتزام بعدم المنافسة فى شتى صوره ومنها حظر التعامل مع العملاء — لا يكون باطلا الا اذا تضمن تحريم الاتجار كلية على البائع لأنه يكون فى هذه الحالة مخالفا لمبدأ حرية التجارة وحرية العمل وهما من النظام العام — اما اذا كان الشرط محددا من حيث الموضوع ومن حيث الزمان او المكان وكان التحديد معقولا وهو ما

يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع فانه يكون صحيحا . (نقض ١٩٦٢/٦/٧ طعن ٣٨٧ س ٢٦ ق) .

التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى . التزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع الى ورثته . دفع دعوى المشترى بصحة التعاقد بالتقادم منازعة ممتنعة قانونا .

٢٩٤ — يلتزم البائع بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع او منازعته فيه . وهذا الالتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهرا وينتقل من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم — مثله — منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . واذا كان الطاعنون (ورثة البائع) قد دفعوا دعوى ورثة المشترى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لمورثهم من مورث الطاعنين — بسقوطها بالتقادم لرفعها بعد اكثر من خمسة عشر سنة من تاريخ صدور هذا العقد ، فان هذا الدفاع يعد من قبيل المنازعة الممتنعة قانونا على الطاعنين بمقتضى الزام مورثهم بالضمان ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٦٣/٣/٢١ طعن ٢٦١ س ٢٨ ق) .

التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى . التزام ابدى يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع الى ورثته . رفعهم دعوى تثبيت ملكيته للقدر المبيع بالتقادم المسقط استنادا الى مضى اكثر من خمس عشرة سنة على عدم تسجيل العقد او الحكم بصحته . منازعة ممتنعة عليهم .

٢٩٥ — ليس لورثة البائع دفع دعوى المشترى بتثبيت ملكيته وتسليم المبيع ، بالتقادم استنادا الى عدم تسجيل عقد البيع او الحكم الصادر بصحته مدة تزيد على خمس عشرة سنة ذلك ان البائع يلتزم قانونا بضمان عدم التعرض للمشترى فى الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه . وهذا الالتزام ابدي يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم — مثله — الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم من تاريخ البيع

شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . (نقض ١٩٦٣/٣/٢٨ طعن ٢٨ س ٢٨ ق) .

انتهاء الحكم الى انفكاك التزام البائع بضمان التعرض القانونى عملا بالفقرة الاخيرة من المادة ٤٤١ مدنى ، لا يعيبه بعد ذلك وصفه التعرض بانه مادى .

٢٩٦ — متى كان الحكم قد انتهى الى ان المتعرض للمشترى وهو من الغير لم يكن على حق فى تعرضه وان البائع قد باع ما يملك فان مؤدى ذلك ان ينفك عن البائع التزامه بضمان التعرض القانونى عملا بالفقرة الاخيرة من المادة ٤٤١ من القانون المدنى ، ولا يعيب الحكم وصفه ذلك التعرض بانه مادى ذلك ان وجه الراى فى الحكم لا يتغير سواء اسبغ الحكم على التعرض المذكور صفة التعرض المادى او القانونى ، لأن البائع فى النهاية لا يكون ملزما بضمان التعرض فى الحالين على اساس انفكاك الضمان من البائع ان كان تعرضا قانونيا وعدم ترتب هذا الضمان ان كان التعرض ماديا . (نقض ١٩٦٣/٥/٢ طعن ٨٧ س ٢٨ ق) .

مطالبة المشترى البائع بالتعويض على اساس ضمان التعرض والاستحقاق ، وعدم تمسكه امام محكمة الموضوع باخلال البائع بالتزامه بتسليم المبيع . اعتبار ذلك سببا جديدا لا يجوز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض .

٢٩٧ — اذا كان المشترى قد اقام مطالبته بالتعويض على اساس اخلال البائع بالتزامه بضمان التعرض والاستحقاق دون ان يؤسسها على اخلال البائع بالتزامه بتسليم المبيع ولم يتمسك بهذا الدفاع الاخير امام محكمة الموضوع ، فان النعى على الحكم بانه لم يبحث الدعوى على اساس اخلال البائع بهذا الالتزام يكون سببا جديدا لا يجوز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض . (نقض ١٩٦٣/٥/٢ طعن ٨٧ س ٢٨ ق) .

التزام البائع القانونى بالضمان . قابليته للتعديل سواء بتوسيع نطاقه او تضييق مداه او الابراء منه . اشتراط الضمان فى عقد البيع بالفاظ عامة لا يعتبر تعديلا لاحكام هذا الالتزام . علم المشترى والبائع وقت

التعاقد بسبب التعرض او الاستحقاق . نصها على شرط الضمان فى العقد . دلالته على ان الغرض منه هو تامين المشترى من الخطر الذى يهدده ، وذلك بالتزام البائع بالتضمينات علاوة على رد الثمن فى حالة استحقاق المبيع .

٢٩٨ ــ اذا كان الاصل انه يجوز للمشترى عند حصول تعرض له فى الانتفاع بالمبيع او عند استحقاق هذا المبيع ان يرجع على البائع بالتعويضات اذا كان المشترى يعلم وقت البيع بسبب التعرض او الاستحقاق ، الا ان التزام البائع القانونى بالضمان يقبل التعديل باتفاق العاقدين سواء على توسيع نطاقه او تضييق مداه او الابراء منه بحسب الغرض الذى يقصدانه من اتفاقهما . وانه وان كان اشتراط الضمان فى عقد البيع بألفاظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الاحكام التى وضعها القانون لهذا الالتزام الا انه اذا كان المشترى والبائع كلاهما عالمين وقت التعاقد بسبب التعرض او الاستحقاق فانه فى هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد ــ وهو اصلا لا حاجة اليه ــ على ان الغرض منه هو تامين المشترى من الخطر الذى يهدده تامينا لا يكون الا بالتزام البائع بالتضمينات علاوة على رد الثمن فى حالة استحقاق المبيع . (نقض ١٩٦٤/٧/٧ طعن ١٣ س ٢٩ ق) .

بيع محل تجارى بما فيه من بضائع . تعهد البائع بعدم الاتجار فى البضائع التى يتجر فيها المشترى فى ذات الطريق الذى يقع فيه المحل المبيع . مخالفة هذا الشرط اخلال بواجب الضمان مما يعتبر تعرضا للمشترى فى بعض المبيع من شانه ان ينقص من قيمته .

٢٩٩ ــ متى كان البائع لمحل تجارى بما فيه من بضائع قد تعهد فى العقد بالا يتجر فى البضائع التى يتجر فيها المشترى فى ذات الطريق الذى يقع فيه المحل المبيع ، ولكنه مع ذلك قد خالف هذا الشرط واخل بواجب الضمان مما يعد تعرضا للمشترى فى بعض المبيع من شأنه ان ينقص من قيمته التى كانت محل اعتبار عند التعاقد . (نقض ١٩٥٦/٣/٨ طعن ٢٧٤ س ٢٢ ق) .

لا ينتقل التزام الضمان الى الوارث لمجرد كونه وارثا الا اذا اصبح مسئولا شخصيا عن التزامات المورث كنتيجة لاستفادته من التركة .

٣٠٠ ـ الاصل المقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل التركة بغير تحفظ أنه لا يستطيع ـ بمقتضى متابعته لشخصية المورث ـ أن يطلب استحقاق العين التى تصرف فيها مورثه لو كانت هذه العين مملوكة له بسبب خاص أما اذا قبل الوارث التركة بشرط الجرد كانت شخصيته مستقلة عن شخصية المورث ولا يصح ان يواجه بالتزام المورث عدم التعرض للمشترى اذا ادعى الاستحقاق لعين من الاعيان تصرف فيها مورثة للغير . وقد أخذ المشرع المصرى فى انتقال التركات بما يتقارب فى هذا الخصوص مع ما تقرره القانون الفرنسى بشأن الوارث اذا قبل التركة بشرط الجرد لأنه يعتبر شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث وان ديون المورث انما تعلق بتركته لا بذمة ورثته ، فلا يمكن ان يقال بأن التزامات المورث تنتقل الى ذمة الوارث لمجرد كونه وارثا ، الا اذا أصبح الوارث مسئولا شخصيا عن التزامات المورث نتيجة لاستفادته من التركة ـ وعلى ذلك فمتى تبين من وقائع الدعوى أن المورث كان قد تصرف فى اطيان له للغير بمقتضى عقد بدل لم يسجل ثم تصرف فى ذات الاطيان بالبيع لأحد أولاده بعقد بيع مسجل فأقام هذا الاخير بعد وفاة البائع دعوى على المتبادل معه بطلب تثبيت ملكيته الى هذا القدر فقضى برفض دعواه اتباعا لما هو مقرر فى التشريع الفرنسى فى شأن الوارث الذى يقبل التركة بغير تحفظ فان الحكم يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٥٧/١٢/٢٦ طعن ٢٩١ س ٢٣ ق) .

للبائع بعقد لم يشهر الحق فى طلب تثبيت ملكيته الى المبيع ضد من ينازعه فيه عدا المشترى الذى يلتزم بعدم التعرض له بمقتضى الضمان المتولد عن العقد .

٣٠١ ـ للبائع بعقد لم يشهر الحق فى طلب تثبيت ملكيته الى العقار المبيع ضد من ينازعه فيه عدا المشترى الذى يلتزم البائع بعدم التعرض له بمقتضى الضمان الذى يتولد من عقد البيع ولو لم يكن مشهرا . (نقض ١٩٥٨/١٢/١٨ طعن ٢٣٣ س ٢٤ ق) .

التزام البائع بالامتناع عن كل تعرض مادى أو قانونى من جانبه للمشترى فى حيازته للمبيع يقابله التزام المشترى بأداء الثمن وللمشترى حق حبس الثمن حتى يمتنع التعرض .

٣٠٢ — عقد البيع عقد تبادلى ينشىء بين طرفيه التزامات متقابلة ، وقد أوجبت المادة ٤٣٩ من القانون المدنى على البائع أن يمتنع عن كل تعرض من جانبه للمشترى فى حيازته للمبيع سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا — وهذا الالتزام المستمر الملقى على عاتق البائع يقابله التزام المشترى بأداء الثمن ، وقد خولت المادة ٤٥٧ من القانون المدنى فى فقرتها الثانية المشترى حبس الثمن حتى يمتنع التعرض . (نقض ١٩٥٩/١٢/١٧ طعن ١٢٠ س ٢٥ ق) .

قيام حق المشترى فى ضمان التعرض يكون من وقت منازعة الغير المشترى منازعة فعلية وعند ذلك تبدأ مدة سقوط دعوى الضمان أما مجرد خشية التعرض لا يخول حق الرجوع على البائع .

٣٠٢ — لا يوجد فيما ورد بالقانون من نصوص فى صدد حق الضمان المقرر للمشترى على البائع ما يحدد وقت نشوء هذا الحق أهو وقت عقد البيع أم وقت التعرض الفعلى ، فان المادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى قد نصتا فقط على التزام البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة . والمادة ٣٠٤ توجب على البائع اذا حصل تعرض للمشترى ان يرد اليه الثمن مع التضمينات . أما النصوص الاخرى فلا تتضمن سوى الاحكام التى تراعى فى تعيين الثمن وتقدير التضمينات . ولكن فقه القانون هو الذى يرجع اليه فى تحديد هذا الوقت واذ كانت الحقوق لا تكون موجودة الا من الوقت الذى فيه يمكن قانونا المطالبة بها فان حق الضمان لا ينشأ الا من وقت منازعة الغير للمشترى فى المبيع ولهذا تواضع الفقه على ان مجرد خشية المشترى تعرض الغير أو علمه بوجود حق للغير على المبيع لا يخوله حق الرجوع على البائع بالضمان مادام لم يحصل له تعرض فعلى ، وبالتالى لا تبدأ مدة التقادم فى دعوى الضمان الا من وقت هذا التعرض . (نقض ١٩٤٠/١٢/٥ طعن ٤٥ س ١٠ ق) .

مجرد وجود حق رهن على العين المبيعة دون حصول منازعة للمشترى لا يبيح رفع دعــوى الضـــمان .

٣٠٤ — ان حق الضمان لا ينشأ الا من وقت منازعة الغير للمشترى فى حيازته للمبيع وانتفاعه به ، منازعة مبنية على دعوى حق عينى على المبيع . اما مجرد اكتشاف وجود حق رهن على العين المبيعة ، دون حصول معارضة من صاحب الرهن للمشترى ومع احتمال حصول تلك المعارضة فى المستقبل، فلا يبيح قانونا للمشترى رفع دعوى الضمان ، لجواز عدم حصول التعرض فيما بعد من صاحب حق الرهن . (نقض ١٩٣٢/٣/٣ طعن ٤٣ س ١ ق).

ضمان البائع لتعرض القانونى المتضمن حقــا عينيا على المبيع وقت البيع سواء كان مصدر هذا الحق هو فعل البائع أم غير البائع اما التعرض الحاصل بعد البيع فيشترط أن يكون مصدر الحق هو فعل البائع .

٣٠٥ — ان المادة ٢٠٠ من القانون المدنى فرقت بين ضمان التعرض القانونى الذى يواجه المشترى بناء على حق عينى على المبيع وقت البيــع وضمان التعرض الذى يقع بناء على حق عينى لاحق للبيع ، فشترطت فى الحالة الاخيرة فقط لقيام ضمان البائع أن يكون مصدر الحق العينى هو فعل البائع . اما فى الحالة الاولى فاطلاق نص المادة لا يدع مجالا للشك فى انه لا يشترط فى وجوب ضمان البائع للتعرض بناء على حق عينى وقت البيع أن يكون من فعل البائع ، بل يصح أن يكون مصدر هذا الحق العينى هو غير البائع متى كان من الجائز قانونا أن يواجه المشترى وقت البيع بهذا الحــق كان يكون مثلا سند المتعرض فى تعرضه تملكا بسبب صـــحيح ، أو تملكــا بمضى المدة الطويلة ، توافرت شروط أيهما وقت البيع ، أو رهنا سابقا على البيع مرتبا من غير البـــائع المالك فى الحالة التى وردت بشأنهـــا المادة ٧٩ مكررة من القانون المدنى . فاذا كان الثابت أن العقود التى تلقى بها بعض المتعرضين حقوقهم لاحقة للبيع الصادر الى المتعرض له ولكن سندهم فى الملك يرجع الى ما قبل البيع له فانه يكون من المتعين على المحكمة الا تقف عند تاريخ عقود المتعرضين بل يكون عليها أن تستبين هل لأسلاف هؤلاء المتعرضين حق يجوز أن يواجه به المشترى وقت البيع . ولا يحول دون هذا أن يكون سلف المتعرضين قد تملكوا بعض العين بناء على اجراءات نزع

الملكية وفاء للاموال الاميرية وجهت الى غير البائع ومورثه وتملكوا بعضه آخر بحكم مرسى مزاد كان نتيجة ترتيب رهن من غير مالك ، اذ القاطع فى الامر ان يكون للغير وقت البيع حق عينى على المبيع يصح أن يواجه به المشترى واذن فالحكم الذى يقرر أن ضمان البائع لا يقوم الا اذا كان المتعرض يستند الى حق عينى صدر اليه من البائع قبل البيع وانه لا يصح أن يقيد بالتصرفات التى يتمسك بها المتعرضون لانها لاحقة تاريخا لعقد البيع الصادر الى المتعرض له ولأن نزع ملكية بعض المبيع لم يكن موجها الى البائع ولا ورثة والده — هذا الحكم يكون مخالفا للقانون . (نقض ١٩٤٩/٣/٣١ طعن ١٩٧ س ١٧ ق) .

التزام البائع وورثته بعدم منازعة المشترى فى المبيع الا اذا توافرت لهم بعد البيع شروط وضع اليد المكسب للملك بالتقادم الطويل وذلك لايجوز لهم رفع دعوى صحة ونفاذ البيع وتسليم المبيع بسقوط حق المشترى بمضى ١٥ سنة من تاريخ العقد .

٣٠٦ — من أحكام عقد البيع المقررة بالمادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون المدنى الجديد التزام البائع بضمان عدم منازعته المشترى فى المبيع فيمتنع عليه أبدا التعرض للمشترى وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم مثله منازعة المشترى فيما كسبه من حقوق بموجب العقد الا اذا توافرت لديهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . واذن فمتى كانت الطاعنة قد اقامت الدعوى بطلب اثبات صحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليها من مورث المطعون عليهم مع الزامهم بتسليم الاطيان المبيعة وكان دفاع المطعون عليهم بسقوط حق الطاعنة لقعودها عن رفع دعواها أكثر من خمسة عشرة سنة بعد تاريخ صدور العقد هو من قبيل المنازعة الممتنعة عليهم قانونا بمقتضى التزام القانون مورثهم بالضمان السالف الذكر — فان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة استنادا الى هذا الدفاع يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٥٤/٣/٤ طعن ٦٤ س ٢١ ق) .

اتفاق الدائن المرتهن مع المشترى على تحرير العقار وشطب الرهن ملزم للمرتهن ولو لم يسجل هذا الاتفاق ، فاذا باع العقار ورسا عليه

مزاده ، فلا يجوز له التمسك بملكيته قبل المشتری لأنه يعتبر بالاتفاق المشار اليه فی حكم البائع له .

۳۰۷ — اذا باع الراهن العقار المرهون بعقد لم يسجل واتفق المشتری مع الدائن المرتهن علی أن يتنازل عن رهنه بالنسبة الی العقار المبيع وعن السير فی اجراءات نزع الملكية التی كانت قد اتخذت عليه وقرر المرتهن أنه حرر ذلك العقار من الرهن وتعهد بشطبه ، فان هذا الاتفاق ، وان لم يسجل هو الآخر ملزم للمرتهن فلا يجوز له أن ينقضه . فاذا هو سار فی اجراءات نزع ملكية العقار حتی رسا مزاده عليه فلا يصح له أن يتمسك بملكيته اياه فی مواجهة ذلك المشتری ، واذا هو رفع دعوی الملكية وقضی برفضها ، فهذا الحكم لا مخالفة فيه للقانون . اذ المرتهن شأنه شأن البائع سواء بسواء ، فكما أن البائع الذی يتعهد بنقل الملكية لغيره لا يصح ان يطلبها لنفسه اعتمادا علی عدم تسجيل عقد البيع كذلك المرتهن الذی يتعهد بالتنازل عن رهنه وشطبه والتنازل نهائيا عن السير فی اجراءات نزع الملكية لا يصح له أن يتمسك برهنه ولا أن يسير فی تلك الاجراءات .
(نقض ١٩٤٦/٤/١١ طعن ٥٦ س ١٥ ق) .

ضمان البائع حصول دائن مورثه علی حق أختصاص علی المبيع .

۳۰۸ — البائع يضمن المبيع من كل تعرض للمشتری يستند الی حق أو وجه قانونی ، ويشمل ذلك وجود دين شخصی علی مورث البائع وحصول الدائن علی حكم بدينه ثم علی حق اختصاص علی المبيع . (نقض ١٩٤٦/١/٢٤ طعن ١٠ س ١٥ ق) .

مجرد التعكير المادی من الغير لا يدخل فی ضمان البائع ولو نص عليه فی العقد .

۳۰۹ — ان مجرد التعكير المادی الحاصل من الغير للمشتری فی العين المبيعة لا يدخل بحال فی ضمان البائع حتی ولو كان منصوصا عليه فی العقد . لأن ما يضمنه البائع بصفته هذه هو التعرض او الاستحقاق المستند الی سبب أو نزاع قانونی . (نقض ١٩٣٧/١١/١٨ طعن ٣٠ س ٧ ق) .

تصرف البائع فى جزء من الاطيان المبيعة اثناء قيام دعوى الفسخ لا يسقط حقه فى طلب الفسخ اذا كان هذا التصرف لم يحصل الا بعد أن يئس من وفاء المشترى بالتزاماته .

٣١٠ ــ اذا كان البائع قد تصرف فى جزء من الاطيان المبيعة اثناء نظر دعوى الفسخ التى أقامها لعدم وفاء المشترى بالثمن وتمسك المشترى فى رفع الدعوى بأن البائع لا يحق له طلب الفسخ بعد أن تصرف فى جزء من الاطيان المبيعة وكانت المحكمة اذ قضت بالفسخ أقامت قضاءها على أن البائع كان معذورا فى التصرف فى بعض الاطيان المبيعة بعد أن يئس من وفاء المشترى بالتزاماته فانهــا لا تكون بذلك قد خالفت القانون اذ اعتبرت أن المتسبب فى فسخ العقد هو المشترى دون البــائع . (نقض ١٩٥٢/٣/٦ طعـــن ١٠٦ س ٢٠ ق) .

(د) الالتزام بضــمان الاستحقاق

تصرف البائع فى المنقول المعين بالذات لمشتر ثان . تصرف من غـير مالك . علة ذلك . تعرض المشترى الاول للثانى . حق الاخير فى الرجــوع على البائع بضمان الاستحقاق .

ــ ملكية المنقول تنتقل ــ فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير ــ بمجرد التعاقد اذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات ، مما مفاده أن تصرف البائع فى الشيء لمشتر ثان يكون صادرا من غير مالك لأن ملكيته قد انتقلت منــه الى المشترى الاول . فاذا تعرض الاخير للمشترى الثانى مدعيــا ملكيــة المبيع وانتزاعه منه ، حق للمشترى الثانى الرجوع على بائعه بضــــمان الاستحقاق . (نقض ١٩٨٢/١١/١٨ طعـــن ٥٤٤ س ٤٦ ق) .

ضمان الاستحقاق . شرطه . لا يشترط لقيامه صدور حكم قضــائى بنزع ملكية المبيع من المشــترى .

ــ يكفى للرجوع بضمان الاستحقاق أن يحرم المشترى فعلا من المبيع لاى سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه ، أو ليس فى مقــدوره دفعــه ولا يتوقف وجوده على صدور حكم قضائى بنزع ملكية المبيع من المشترى . (نقض ١٩٨٢/١١/١٨ طعـــن ٥٥٤ س ٤٦ ق) .

سحب رخصة السيارة المبيعة لعدم سداد البائع الرسوم الجمركية المستحقة . اعتباره تعرضا من المشترى . اثره . للمشترى طلب فسخ العقد او الرجوع بدعوى الاستحقاق .

٣١١ — اذ كان الثابت من الاوراق ومن الحكم الابتدائى الذى احال اليه الحكم المطعون فيه أن السيارة محل النزاع دخلت البلاد تحت نظام الافراج المؤقت طبقا لقانون الجمارك الصادر بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ والقرارات المنفذة له ويوجب هذا النظام على من ادخلها اعادة تصديرها او اداء الضرائب الجمركية المستحقة عليها فى حالة توافر الشروط اللازمة لاستيرادها ، واذا بيعت قبل اداء الضريبة انتقلت ملكيتها محملة بعبء الضريبة المستحقة وهو دين ممتاز له اسبقية على غيره من الديون عملا بالمادة ١١٣٩ من القانون المدنى ، واذ كان الطاعن قد باع السيارة للمطعون عليه الاول بالعقد المؤرخ ١٩٧٠/٤/٦ قبل سداد الضرائب الجمركية المستحقة عليها مما ترتب عليه اصدار أمر بضبطها وسحب رخصتها فى ١٩٧٠/٩/١٢ وهو تعرض من الغير الذى كان له حق على المبيع وقت البيع ترتب عليه منع المشترى من الانتفاع به وهو ما يجيز للأخير الحق فى طلب فسخ العقد او الرجوع بدعوى الاستحقاق سواء كان يعلم سبب الاستحقاق او لا يعلم به فان الحكم المطعون عليه اذ قضى بفسخ عقد البيع الذى تضمن بيع الطاعن للمطعون عليه الاول السيارة لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٨/١/١٩ طعن ٥٨ س ٤٤ ق) .

استحقاق المبيع كله . اثره . للمشترى مطالبة البائع بقيمة المبيع وقت الاستحقاق . عدم التقيد عند تحديد هذه القيمة بالثمن الوارد بالعقد .

٣١٢ — تقضى المادة ٤٤٣ من القانون المدنى بأنه اذا استحق كل المبيع كان للمشترى أن يطلب من البائع قيمة المبيع وقت الاستحقاق ، وهى قيمة لا تأثير لمقدار الثمن عليها فقد تقل عنه وقد تزيد . (نقض ١٩٧٨/٤/٢٧ طعن ٢١١ س ٤٥ ق) .

تقدير قيمة المبيع وقت الاستحقاق . مما تستقل به محكمة الموضوع . شرط ذلك .

٣١٣ – تقدير قيمة المبيع وقت الاستحقاق هو مما يستقل به قاضى الموضوع ، الا أنه اذا قدم له دليل مقبول – وهو هبوط قيمة المبيع عادة باستعماله فترة من الزمن – فان عليه اذا رأى اطراح هذا الدليل وتقدير القيمة على خلافه أن يبين سبب عدم أخذه به . (نقض ١٩٧٨/٤/٢٧ طعن ٢١١ س ٤٥ ق) .

قيام مشترى العقار بدفع الدين الى الدائن صاحب حق الاختصاص على العقار المبيع توقيا للتنفيذ عليه . اعتباره استحقاقا للمبيع . جواز رجوع المشترى على البائع للبائع له بدعوى ضمان الاستحقاق . اتفاق المتعاقدين على تعديل احكام هذا الضمان . جائز .

٣١٤ – اذ كان الثابت فى الدعوى حسبما حصله الحكم المطعون فيه أن بنك مصر اتخذ اجراءات التنفيذ على قطعة ارض مقام عليها منزل مملوك للمطعون عليه الاول اشتراه من المطعون عليه الثانى وآخر وذلك وفاء لدين مستحق للبنك على مدينه المالك الاصلى لهذه الارض ، وقام المطعون عليه الاول بدفع الدين للبنك توقيا لبيع منزله ، ثم رفع دعواه الحالية يطالب مورث الطاعنين وهو البائع لبائعين له بهذا المبلغ ، فان مفاد ذلك أن المطعون عليه الاول يرجع بما دفعه للبنك على مورث الطاعنين لا بوصفه مدينا شخصيا للبنك ، وانما بوصفه بائعا للبائعين للمطعون عليه الاول ، وان دفع الاخير دين البنك يعتبر بالنسبة لهذا البائع استحقاقا للمبيع فيجب عليه الضمان ويلتزم بأن يدفع للمطعون عليه الاول – المشترى ما دفعه للبنك . لا يغير من هذا النظر أن مورث الطاعنين التزم فى الاقرار المؤرخ .... بأن يدفع دين البنك أو اثمان العقارات المبيعة لأن ذلك من جانبه ليس الا اقرارا بالتزامه بضمان الاستحقاق وتعديلا لأحكامه المنصوص عليها فى المادتين ٤٤٣ ، ٤٤٤ من القانون المدنى ، اذ يجوز للمتعاقدين طبقا للمادة ٤٤٥ من هذا القانون ان يتفقا على تعديل هذه الاحكام . (نقض ١٩٧٦/١١/١٦ طعن ٢٠١ س ٤٢ ق) .

انفساخ البيع بسبب استحقاق المبيع ، يوجب على البائع رد الثمن مع التضمينات . لقاضى الموضوع سلطة تقدير التضمينات بمبلغ معين علاوة

على الثمن ، او ان يحتسب الثمن بالفوائد ، ليس عليه فى الحالة الاخيرة ان يجرى احكام فوائد التاخير المشار اليها بالمادة ١٢٤ مدنى قديم .

٣١٥ — لقاضى الموضوع متى انفسخ البيع بسبب استحقاق المبيع ، ووجب على البائع رد الثمن مع التضمينات ، أن يقدر هذه التضمينات بمبلغ معين ، يلزم به البائع ، علاوة على الثمن ، أو يحتسب عليه الثمن بالفوائد التى يعوض بها على المشترى ما خسره ، وما حرم منه من الارباح المقبولة قانونا بسبب نزع الملكية والاستحقاق ، وليس على القاضى اذا أجرى الفوائد التعويضية على البائع ان يتبع أحكام فوائد التأخير المشار اليها فى المادة ١٢٤ من القانون المدنى القديم الذى يحكم واقعة النزاع . (نقض ١٩٧٢/٢/٢٩ طعن ٢٠٠ س ٣٧ ق) .

التاميم اجراء يراد به نقل ملكية المشروعات الخاصة الى ملكيه الدولة مقابل تعويض اصحابها . عدم اعتباره تعرضا موجبا لضمان الاستحقاق فى البيع .

٣١٦ — التأميم اجراء يراد به نقل ملكيه المشروعات الخاصة الى ملكية الدولة لتصبح ملكا للجماعة تحقيقا لضرورات اجتماعية واقتصاديه وذلك مقابل تعويض اصحاب هذه المشروعات عن الحقوق المؤممه ، وهو بهذه المثابة لا يعد تعويضا موجبا لضمان الاستحقاق لأن هذا الضمان انما يقوم على ثبوت حق للغير سابق على التصرف ويؤدى الى انتزاع المبيع من يد المشترى يسأل عنه البائع . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طعن ٩٠ س ٣٦ ق).

الاخطار المنصوص عليه فى المادة ٤٤٠ مدنى لا يكون الا حين ترفع على المشترى دعوى من الغير باستحقاق المبيع . لا محل للتمسك بعدم حصول هذا الاخطار الا حيث يرجع المشترى على البائع بضمان الاستحقاق على اساس قيام عقد البيع . عدم تطبيق احكام ضمان الاستحقاق عند مطالبة المشترى بالفسخ . استقلال دعوى الضمان عن دعوى الفسخ والابطال .

٣١٧ — البين من المادة ٤٤٠ من القانون المدنى ان الاخطار المنصوص عليه فيها لا يكون الا حين ترفع على المشترى دعوى من الغير باستحقاق

المبيع ولا محل للتمسك بعدم حصول هذا الاخطار الا حيث يرجع المشترى على البائع بضمان الاستحقاق على اساس قيام عقد البيع . أما اذا اختار المشترى سبيل المطالبة بفسخ العقد فانه لا مجال لتطبيق المواد من ٤٤٠ الى ٤٤٣ من القانون المدنى الخاصة بضمان الاستحقاق . وقد أفصح المشرع عن استقلال دعوى الضمان عن دعويى الفسخ والابطال فى المادة ٤٤٣ من القانون المدنى التى بينت عناصر التعويض الذى يحق للمشترى ان يطالبه من البائع فى حالة الرجوع عليه بدعوى الضمان عند استحقاق المبيع كله وذلك بنصه فى الفقرة الاخيرة من هذه المادة على أن « كل هذا ما لم يكن رجوع المشترى مبنيا على المطالبة بفسخ البيع او ابطاله » . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ س ٣٤ ق) .

تحمل المشترى تبعة هلاك المبيع بعد انتقال الحيازة اليه بالتسليم . هذا الهلاك هو زوال الشىء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية . ليس من قبيل ذلك التأميم .

٣١٨ ـ الهلاك المعنى بنص المادة ٤٣٧ من القانون المدنى ـ التى تجعل تبعة الهلاك على المشترى بعد انتقال الحيازة اليه بالتسليم هو ـ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ـ زوال الشىء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية وهو ما لا يصدق على التأميم . (نقض ١٩٦٨/١٢/٢٦ طعن ١٨٢ س ٣٤ ق) .

رجوع المشترى على البائع بضمان الاستحقاق ـ فى حالة استحقاق المبيع ـ لا يمنع من مطالبته بفسخ العقد على اساس اخلال البائع بالتزامه. ترتب آثار الفسخ فى حالة القضاء به فى هذه الحالة .

٣١٩ ـ ان المشرع وان كان قد أجاز للمشترى ـ طبقا للمادة ٤٤٣ من القانون المدنى ـ الرجوع على البائع له ـ فى حالة استحقاق المبيع ـ بضمان الاستحقاق الا انه لم يمنعه من المطالبة بفسخ عقد البيع على اساس ان البائع قد اخل بالتزامه وهو ما اشارت اليه المادة السابق ذكرها بقولها « كل هذا ما لم يكن رجوع المشترى مبنيا على المطالبة بفسخ البيع او ابطاله » ـ ومن مقتضى ذلك انه فى حالة القضاء بالفسخ تترتب الآثار

التى نصت عليها المادة ١٦٠ من القانون المدنى وهى ان يعود المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد فيرد كل منهما ما تسلم بمقتضى العقد بعد أن تم فسخه . (نقض ١٩٦٧/٨/١٥ طعن ١٩٣ س ٣٤ ق) .

المناط ــ عند الاستيلاء تنفيذا لقانون الاصلاح الزراعى ــ فى عدم الاعتداد بما لم يشهر من تصرفات المالك الصادرة لغير فروعه وزوجه وازواج فروعه والسابقة على تاريخ العمل به هو ثبوت تاريخ هذه التصرفات قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ . عدم الاعتداد معناه بقاء المتصرف فيه على ملك التصرف فيما يختص بتطبيق احكام الاستيلاء . مسئولية البائع قبل المشترى عن هذا الاستيلاء مادام سببه راجعا اليه .

٣٢٠ ــ المناط ــ عند الاستيلاء على المساحات الزائدة تنفيذا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الصادر بشأن الاصلاح الزراعى ــ فى الاعتداد بما لم يشهر من تصرفات المالك الصادرة الى غير فروعه وزوجه وازواج فروعه والسابقة على يوم ١٩٥٢/٩/٩ تاريخ العمل بهذا القانون هو ــ على ما جرى به قضاء محكمة النقض ــ ثبوت تاريخ هذه التصرفات قبل يوم قيام الثورة فى ١٩٥٢/٧/٢٣ . فما لم يكن منها ثابت التاريخ قبل هذا اليوم لا يعتد به بمعنى أن يعتبر المتصرف فيه باقيا على ملك المتصرف فيما يختص بتطبيق أحكام الاستيلاء . فاذا كان الثابت أن عقد البيع محل النزاع ليس له تاريخ ثابت قبل ١٩٥٢/٧/٢٣ فان حق الاصلاح الزراعى فيما استولى عليه من الاطيان المبيعة الى المطعون عليه من الطاعنين يكون مستمدا منهما ومن ثم يكونان مسئولين قبل المطعون عليه (المشترى) عن هذا الاستيلاء مادام سببه راجعا اليهما . (نقض ١٩٦٦/٢/١ طعن ٣٧٧ س ٣٠ ق) .

تراخى المشترى فى تسجيل عقد شرائه لا يسقط عن البائع التزامه بالضمان ولو ترتب على هذا التراخى نزع ملكية العين المبيعة من تحت يد المشترى .

٣٢١ ــ تراخى المشترى فى تسجيل عقد شرائه ــ على ما جرى به قضاء محكمة النقض ــ لا يسقط عن البائع التزامه بالضمان ولو كان هذا

التراخى قد ترتب عليه نزع ملكية العين المبيعة تحت يد المشترى . (نقض ١٩٦٦/٢/١ طعـــن ٣٧٧ س ٣٠ ق) .

ضمان الاستحقاق الناشىء عن فعل الغير . شرطه . قيـام سببه وقت البيع . المادة ٣٠٠ مدنى قديم .

٣٢٢ — يضمن البائع الاستحقاق الناشىء عن فعل الغـير اذا كان سبب الاستحقاق موجودا وقت البيع ، وذلك طبقا لما تقضى به المادة ٣٠٠ من القانون المدنى القديم . (نقض ١٩٦٦/١٢/١٣ طعن ١ س ٣٢ ق) .

استحقاق المبيع يوجب التزام البائع بالتضمينات اذا كان المشـترى يعتقد وقت الشراء صـحة ملكية البـائع ، ويدخل فى التضمينات ما زاد فى قيمـة المبيـع بعـد البيـع على ثمنـه .

٣٢٣ — اذا باع أحد شيئا على أنه مملوك له ، ثم تبين بعد البيع عدم ملكيته للمبيع كان البائع ملزما فى حالة نزع ملكية هذا الشىء من المشـترى بالتضمينات اذا كان المشترى يعتقد وقت الشراء صحة ملكية البائع للشىء المبيع . ويحتسب ضمن التضمينات ما زاد فى قيمة المبيع بعـد البيع على ثمنه . (نقض ١٩٣١/١١/١٩ طعن ١١ س ١ ق) .

عدم جواز رجوع المشترى فى حالة استحقاق المبيع الا على البائع له .

٣٢٤ — ليس للمشترى فى حالة استحقاق المبيع للغير الا حق الرجوع على البائع بالضمان . فاذا كانت الاطيان ملكا لوقف وباعهـا الناظر على أساس انه تبادل فيها مع الوقف ثم باعها المشترى الى آخر ثم طالب الناظر الجديد المشترى الثانى بتثبيت ملكية الوقف لها ، فلا يحق لهذا المشـترى اذا ما حكم بالزامه برد أطيان الوقف ، أن يطلب تسليمه أطيـان النـاظر السابق الخاصة التى وضع يده عليها بطريق البدل لأنه لم يكن متبادلا مع الوقف وانما هو مشتر من شخص آخر بعيـد عنه . (نقض ١٩٤٥/٥/٣ طعـــن ١٠٣ س ١٤ ق) .

اقتصار ضمان البائع على الحقوق العينية دون الحقوق الشـخصية كحق المستأجر .

٣٢٥ — ان المادة ٣٠٠ من القانون المدنى صريحة فى ان ضمان البائع لا يشمل الا الحقوق العينية . وحق المستأجر على العين المؤجرة ليس الا حقا شخصيا ، فهو لا يدخل فى حكم هذه المادة . (نقض ١٩٣١/١٢/١٠ طعن ١٠ س ١ ق) .

التضمينات التى يحكم بها على البائع عند استحقاق المبيع .

٣٢٦ — لقاضى الموضوع — متى انفسخ البيع بسبب استحقاق المبيع ووجب على البائع رد الثمن مع التضمينات — أن يقدر هذه التضمينات بمبلغ معين يلزم به البائع علاوة على الثمن ، أو يحتسب عليه الثمن بالفوائد التى يعوض بها على المشترى ما خسره وما حرم منه من الارباح المقبولة قانونا بسبب نزع الملكية والاستحقاق . وليس على القاضى اذ أجرى الفوائد التعويضية على المشترى أن يتبع أحكام فوائد التأخير المشار اليها فى المادة ١٢٤ من القانون المدنى . (نقض ١٩٣٢/١١/٢٤ طعن ٣٨ س ٢ ق) .

عدم اشتراط صدور حكم قضائى بنزع ملكية المبيع لقيام ضمان الاستحقاق وكفاية حرمان المشترى فعلا من المبيع .

٣٢٧ — ان عبارة نزع الملكية الوارد ذكرها فى المادة ٣٠٤ من القانون المدنى ليس المقصود منها نزع الملكية بالمعنى الضيق ، اى النزاع الحاصل بناء على حكم قضائى فحسب ، بل يقصد بها ايضا اى تعرض للمشترى من شأنه أن يؤدى الى نزع الشىء المبيع ، وعلى ذلك فحق المشترى فى رفع دعوى الضمان على البائع لا يتوقف وجوده على صدور حكم قضائى بنزع ملكية المشترى من العقار المبيع ، بل يكفى لنشوء هذا الحق أن يحرم المشترى فعلا من العقار المبيع لأى سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه ، أو ليس فى مقدوره دفعه . واذا كانت مدة التقادم المسقط للحق لا تبتدىء الا من وقت وجود هذا الحق ، كان التقادم فى دعوى الضمان يسرى من تاريخ المنازعة فى الملك على المعنى السابق بيانه . (نقض ١٩٣٢/٤/٢٨ الطعنان رقما ٣٦ س ١ ق ، ٦ س ٢ ق) .

حق العاقدين فى تعديل ضمان الاستحقاق بالتوسيع فى نطاقه او تضييقه او الابراء منه . اشتراط الضمان بالفاظ عامة يكون من شانه فى

حالة علم الطرفين وقت البيع بسبب الاستحقاق التزام البائع بالتضمينات علاوة على الثمن .

٣٢٨ — (أ) الضمان المقرر قانونا على البائع عند استحقاق المبيع يلزمه برد الثمن مع التضمينات وفقا للمادة ٣٠٤ مدنى — قديم — ما لم يكن المشترى عالما وقت البيع بالسبب الذى أدى الى الاستحقاق اذ لا يجوز له فى هذه الحالة الرجوع على البائع بالتعويضات عملا بالمادة ٢٦٥ مدنى — قديم — ، وهذا وذاك دون حاجة الى اشتراط خاص فى العقد ، وهذا الالتزام القانونى يقبل التعديل باتفاق العاقدين سواء على توسيع نطاقه او تضييق مداه أو الابراء منه بحسب الغرض الذى يقصدانه من اتفاقهما .

(ب) اشتراط الضمان فى عقد البيع بالفاظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الاحكام التى رتبها القانون على البائع لالتزامه بهذا الضمان الا اذا كان المشترى والبائع عالمين وقت التعاقد بسبب الاستحقاق ، ففى هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد — وهو أصلا لا حاجة اليه — على ان الغرض منه هو تأمين المشترى من الخطر الذى يهدده تأمينا لا يكون الا بالتزام البائع عند الاستحقاق بالتضمينات علاوة على رد الثمن .

(جـ) واذن فمتى كان الحكم اذ قضى بأحقية المشترى — مورث المطعون عليهم — فى الرجوع على البائع — مورث الطاعنين — بالتضمينات المنصوص عليها فى المواد ٣٠٥ ، ٣٠٧ ، ٣٠٨ ، ٣٠٩ من القانون المدنى — القديم — لاستحقاق المبيع للغير قد أقام قضاءه على أن عقد البيع الابتدائى والعقد النهائى كلاهما منصوص فيه على الضمان وانه لذلك لا تكون هناك عبرة بما اذا كان المشترى عالما وقت العقد الابتدائى بسبق البيع الى آخرين كما يزعم البائع أو كان علمه بهذا البيع لاحقا للعقد الابتدائى كما يقول هو اذ يكون البحث فى تاريخ هذا العلم نافلة كما لا يكون هناك موجب لتحقيقه — فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون غير صحيح . (نقض ١٩٥١/٢/١ طعن ١٩١ س ١٨ ق) .

حق العاقدين فى تعديل ضمان الاستحقاق بالتوسيع فى نطاقه أو تضييقه أو الابراء منه .

٣٢٩ — ان القانون مع تحديده ضمان البائع فى المادتين ٢٦٦ ، ٣٠٠

مدنى ولو لم ينص على ذلك فى عقد البيع ، قد أباح للمتعاقدين تضييق مدى الضمان ، كما أباح لهما بمقتضى قواعد التعهدات العامة توسيع حدود الضمان القانونى بالنص فى العقد على اكثر مما حدده القانون ؛ لان كل شرط يشترطه العاقدان فى دائرة ما اباحه القانون ، اى غير مخالف للنظام العام ولا للآداب ، يكون ملزما للطرفين وواجب الاحترام منهما . (نقض ١٩٣٢/٣/٣ طعن ٤٣ س ١ ق) .

اشتمال العقد على ما قرره القانون فى خصوص الضمان بعبارات عامة لا يفيد تعهد البائع بضمان اشد مما فرضه القانون .

٣٣٠ — ان القانون اذ بين نتائج البيع من جهة التزامات كل من المتعاقدين لم يقصد الزام المتعاقدين بعدم الخروج عن تلك النتائج ولكنه وضعها على اعتبار أنها فكرة المتعاقدين وما يقصدانه غالبا وقت البيع . فاذا لم يذكر فى عقد البيع التزامات صريحة خاصة بالضمان فان القانون يفرض أن المتعاقدين أرادا ما بينه فى مواده . ولهذا يجب على من يريد مخالفة ما فرضه القانون من الضمان — اذا هو أراد تشديد الضمان على البائع — ان يبين فى العقد الشرط الذى يفهم منه صراحة تشديد الضمان ومخالفة ما نص عليه القانون . أما اشتمال العقد على ما قرره القانون بعبارات عامة ، فانه لايدل على أن البائع تعهد بضمان أشد مما فرضه القانون ، ويكون من المتعين فى هذه الحالة تطبيق الضمان القانونى دون زيادة عليه ، لأنه فى حالة الاشتباه يكون التفسير بما فيه الفائدة للمتعهد . (نقض ١٩٣٢/٣/٣ طعن ٤٣ س ١ ق) .

شرط عدم الضمان لا يعفى البائع من التزامه بتسليم المبيع بالحالة التى كان عليها عند التعاقد ويلزم بالتعويض عن الضرر الناشىء من فعله فى المبيع .

٣٣١ — ان المادة ٣٠٣ من القانون المدنى قد نصت على بطلان شرط عدم الضمان اذا كان حق مدعى الاستحقاق فى المبيع مترتبا على فعل البائع. فاذا كان الحكم المطعون فيه لم يحمل البائع (وزارة الاوقاف) الا ضمان تصرفاته فى العقار المستبدل بعد رسو المزاد على المشترى ، فان شرط عدم الضمان الوارد فى البند الحادى والعشرين من شروط قائمة مزاد استبدال

الأموال الموقوفة ، ومؤداه ان المشترى يشترى ساقط الخيار ، لا يسقط عن البائع (الوزارة) ضمان عدم تسليم المبيع بالحالة التى كان عليها وقت رسو المزاد وتصرفه فيه بالهدم والبناء وبيع بعضه وقبضه ثمنه ، مادام كل ذلك من فعله وبعد رسو المزاد . (نقض ١٩٣٨/٢/١٧ طعن ٧٩ س ٧ ق).

الاحوال التى يعفى فيها البائع من ضمان الاستحقاق . اهمال المشترى تسجيل عقده حتى حصول دائن البائع على حق اختصاص ونزع ملكية المبيع لا يخلى البائع من ضمان الاستحقاق .

٣٣٢ — أن عقد البيع سواء أكان مسجلا أو غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشترى من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة . فاذا لم يقم البائع بتنفيذ هذا التعهد او لم يتمكن من القيام به واستحقت العين المبيعة او نزعت ملكيتها بسبب ترتب حق عينى عليها وقت البيع او لنشوء هذا الحق بفعل البائع بعد تاريخ العقد فانه يجب عليه رد الثمن مع التضمينات طبقا لما تقضى به المادتان ٣٠٠ ، ٣٠٤ من القانون المدنى . ولا يسقط حق الضمان عن البائع الا اذا اشترط عدم الضمان وكان المشترى عالما وقت الشراء بسبب الاستحقاق او اعترف انه اشترى ساقط الخيار . أما عدم تسجيل المشترى عقد شرائه فلا يترتب عليه سقوط حق الضمان . واذن فالحكم الذى يرفض دعوى الضمان تأسيسا على أن نزع ملكية العين من المشترى لم يكن الا نتيجة اهماله فى تسجيل عقد شرائه مما مكن دائن البائع الشخصى من نزع ملكية العين المبيعة ، يكون حكما مخالفا للقانون متعينا نقضه . (نقض ١٩٣٦/٢/٢٠ طعن ٧١ س ٥ ق)

عدم احقية المشترى العالم بسبب الاستحقاق عند التعاقد فى التضمينات ومنها مصروفات العقد .

٣٣٣ — متى كان قد ثبت لمحكمة الموضوع أن المشترى كان يعلم وقت شرائه بالعيب اللاصق بسند البائع له وانه اقدم على الشراء مجازفا وتحت مسئوليته فانه لا يكون له الحق فى طلب التضمينات ومنها مصاريف العقد . (نقض ١٩٥٤/١/٢١ الطعنان رقما ٣٤٥ س ٢٠ ق ، طعن ١٧ س ٢١ ق).

عدم جواز اعتبار دعوى المشترى على البائع بطلب مبلغ مدعى بترتبه لدائن مرتهن على العين المبيعة دعوى ضمان استحقاق متى كان المشترى

يعلم بحالة العين قبل الشراء وتضمنت نصوص العقد كيفية تسوية المراكز المختلفة .

٣٣٤ ـ الدعوى المرفوعة من المشترى على البائع بطلب مبلغ مدعى بترتبه لدائن مرتهن على العين المبيعة زائدا على ما قدر به ثمنها فى عقـد البيع لا يصح تكييفها بأنها دعوى ضمان مما ينطبق عليه حـكم القانون فى حالة الاستحقاق او نزع الملكية ، بل أن حكمها يكون بحسب ما يفهـم من اتفاق الطرفين فى عقد البيع ومن الظروف الاخرى الواقعية الملابسة له .

فاذا رفعت دعوى من هذا القبيل وكان عقد البيع منصوصا فيه على كيفية تسوية علاقة البائعين مع المشترى بشأن ما دفعه لهم من الثمن وما استبقاه لديه منه ليدفعه للبنك افتكاكا للعين التى اشتراها منهم مرهونة مع اطيان اخرى للبنك ، متروكا له الخيار بين ان يدفع فورا الى البنك هذا الباقى وهو ما يصيب الاطيان المشتراه او ان يحل فى دفعه للبنك محلهم ؛ وكان الثابت أن المشترى علم علما اكيدا من قبل البائع بحالة العين المبيعة وما عليها هى وغيرها من الدين المسجل ، وكان الدائن المرتهـن لم ينزع ملكية القدر المبيع بل انه عند تسوية دينه ظهـر ان له بقيـة منه اراد أن يضعها على العين المبيعة بسبب قاعدة عدم تجزئة الرهن ، فرفع المشترى على البائعين دعوى بطلب قيمة هذه البقية التى هى زائدة على الثمن الذى سبق أن دفعه برمته لهم وللبنك المرتهن فان تكييف هذه الدعوى بأنهـا دعوى ضمان استحقاق او نزع ملكية هو تكييف غـير صـحيح ، والحكم الصادر بناء على هذا متعين النقض . والصحيح المعول عليه فقط هو عقد البيع وما قارنه من الظروف . وحـكم هـذا العقد أن المشـترى قد خلف البائعين فى ملكية الاطيان التى اشتراها منهم مرهونة مع الاطيان الاخرى . وان ضمان البائعين من ناحية مبلغ الرهن هو ألا يكون نصيب الاطيان المبيعة فيه وقت التعاقد اكثر مما ذكر فى العقـد . اما باقى الدين الذى يصـيب الاطيان الاخرى المرهونة مع الاطيان المبيعة فلا شأن للبائعين بضمانه ؛ ولا تنطبق على بيعهم احكام القانون المدنى الواردة فى باب ضمان المبيع عند استحقاقه للغير او عند نزع ملكيته كله او بعضه ، وانما ينبغى اخذه فى حقهم بحكم قانون العقد الملزم للطرفين . (نقض ١٩٣٦/٢/٢٠ طعـن ٥٢ س ٥ ق) .

حق البائع فى التمسك بكل دفاع من شأنه ابقاء المبيع للمشترى ولو لم يتمسك به هذا الاخيـر .

٣٣٥ — لما كان البائع ملزما للمشترى بضمان صحة البيع ونقـل الملكية اليه وعدم التعرض له وملزما قانونا بالتضمينات فى حالة الحكم نهائيا بعدم ثبوت ملكيته للمقدار المبيع منه كله أو بعضـه ، وكان له بحكم هـذا الضمان مصـلحة محققة فى الدفاع عن حقوق المشترى منه ، لما كان ذلك يكون للطاعنين التمسك بأن عقد المشترى منهما المسجل يفضل عقد المطعون عليهما الاولى والثانية غير المسجل والصادر لهما من مورث الطاعنين عن نفس العقار وان كان المشترى من الطاعنين لم يتمسك بهذا الدفاع . (نقض ١٩٥٣/٦/٤ طعن ٣٥٦ س ٢٠ ق) .

اعتبار المشترى الذى لم يقم بدفع باقى الثمن مقابل شطب التسجيل الذى يهدد ملكيته رغم انذاره مقصرا وان البائع غير مقصر .

٣٣٦ — متى كان المشترى هو الذى امتنع بعد انذاره رسميا عن دفع الباقى من الثمن مقابل شطب التسجيل الذى كان يهدد ملكيته ثم لم يقـم من جانبه بما هو ملزم به قانونا وبحكم العقد فلا يصح اعتبار البائع مقصرا فى الوفاء بالتزاماته قبله . (نقض ١٩٤٢/٥/٢٨ طعن ٤٨ س ١١ ق) .

حق محكمة الموضوع فى تفسير عقد البيع واستخلاص أن الجزء الذى نزع للمنفعة العامة لا يدخل فى عقد البيع وان المشترى لا يستحق تعويضا عنه .

٣٣٧ — ان محكمة الموضوع اذا حصلت مما اوردته فى حكمها نقلا عن عقد الشراء ان الطريق الخاص الفاصل بين العين المشتراه وملك قسـيم المشترى لا يدخل فيما بيع له ، وانه لا حـق اذن للمشـترى فى التعويض المستحق عن الحاقه بالمنافع العامة ، فانها لا تكون متعدية حدود السلطة المخولة لها فى تفسير عقد الشراء ومستنداته ولا يكون عليها رقابة فى ذلك لمحكمة النقض مادامت قد بينت فى حكمهـا من الاعتبارات المقبولة ما يؤيد وجهة نظرها . (نقض ١٩٣٧/٣/٢٥ طعن ٨٩ س ٦ ق) .

حق محكمة الموضوع في استخلاص تنازل المشتري عن دعوى الضمان قبل البائع على ان يكون استخلاصها سائغا وله اصل في الاوراق .

٣٣٨ — اذا نفت المحكمة في حكمها دعوى الضمان نفيا تاما موضوعيا مفيدا ان المشترين تنازلوا فعلا عن دعوى الضمان قبل البائع لهم فذلك تقدير موضوعي في شأن من الشئون التي تملكها محكمة الموضوع بلا رقابة من محكمة النقض مادام هذا التقدير منتزعا من وقائع ثابتة والعقل يقبله (نقض ١٩٣٥/٦/٢٠ طعن ٢١ س ٥ ق) .

حق محكمة الموضوع في استخلاص علم المشترى بوجود حق ارتفاق على المبيع وقت الشراء لاسبا بسائغة ورفض طلب الفسخ .

٣٣٩ — كل ما تستخلصه محكمة الموضوع استخلاصا معقولا من قرائن واقعية فلا معقب عليه لمحكمة النقض . فاذا قرر الحكم المطعون فيه أن علم المشترى بوجود حق ارتفاق على العين المبيعة قبل التعاقد يمنعه من طلب الفسخ ثم اثبت حصول هذا العلم استخلاصا من قرائن واقعية تسمح به ، وبناء على ذلك رفض طلب الفسخ فلا تدخل لمحكمة النقض . (نقض ١٩٣٦/٤/٢ طعن ٨٢ س ٥ ق) .

حق محكمة الموضوع في تحديد الوقت الذى يجب فيه على البائع تطهير العين المبيعة من الدين .

٣٤٠ — اذا احتج البائع لعدم قيامه بتطهير العين من الدين عليها بأن تعهده بذلك لم يعين له في العقد وقت يجب اتمامه فيه فأجابت المحكمة على ذلك بأنها رأت من الاوراق أن نية المتعاقدين انصرفت الى أن كلا من الطرفين التزم بما تعهد به مقابل التزام الآخر بتعهده ، وأن التطهير كان يجب أن يتم من جانب البائع في ميعاد غايته اليوم الذى حدد لاستحقاق القسط الإخير من باقى ثمن المبيع ، وكان ما اوردته المحكمة في هذا الصدد من شأنه أن يؤدى الى ما انتهت اليه ، فلا معقب عليها في ذلك . (نقض ١٩٤٥/٤/٢٦ طعن ١١٢ س ١٤ ق) .

تقادم دعوى ضمان الاستحقاق

دعوى ضمان الاستحقاق . تقادمها بخمس عشرة سنة .

٢٤٦ ــ المادة ٤٥٢ من القانون المدنى خاصة بضمان العيوب الخفيه اما دعوى ضمان الاستحقاق فانها لا تتقادم الا بخمس عشرة سنة . (نقض ١٩٧٨/٤/٢٧ طعن ٢١١ س ٤٥ ق) .

عدم سريان التقادم بالنسبة لضمان الاستحقاق الذى يتوقف وجوده على نجاح المتعرض فى دعواه ، الا من الوقت الذى يثبت فيه الاستحقاق بحكم نهائى منه . القول ببدء سريان التقادم من وقت رفع الدعوى بالاستحقاق . خطأ فى ظل القانون المدنى القديم او القائم .

٣٤٧ ــ اذا كان ضمان الاستحقاق التزاما شرطيا يتوقف وجوده على نجاح المتعرض فى دعواه ، فان لازم ذلك أن التقادم لا يسرى بالنسبة الى هذا الضمان الا من الوقت الذى يثبت فيه الاستحقاق بصدور حكم نهائى به ، ومن ثم فان القول ببدء سريان التقادم بالنسبة لهذا الضمان فى ظل التقنين المدنى الملغى من وقت رفع الدعوى بالاستحقاق يكون على غير سند ، اذ أن حكم القانون فى هذه المسألة واحد فى التقنين القديم والقائم. (نقض ١٩٧٢/٢/٢٩ طعن ٢٠٠ س ٣٧ ق) .

بدء سريان التقادم المسقط من الوقت الذى يصبح فيه الدين مستحق الاداء . بالنسبة للالتزام المعلق على شرط موقف يبدأ التقادم من وقت تحقق هذا الشرط . ضمان الاستحقاق التزام شرطى يتوقف على نجاح المتعرض فى دعواه ويبدأ تقادمه من الوقت الذى يثبت فيه الاستحقاق بحكم نهائى لا من وقت رفع الدعوى بالاستحقاق .

٣٤٨ ــ القاعدة سواء فى التقنين المدنى القديم أو القائم أن التقادم المسقط لا يبدأ سريانه الا من الوقت الذى يصبح فيه الدين مستحق الاداء مما يستتبع أن التقادم لا يسرى بالنسبة الى الالتزام المعلق على شرط موقف

الا من وقت تحقق هذا الشرط . واذ كان ضمان الاستحقاق التزاما شرطيا يتوقف وجوده على نجاح المتعرض فى دعواه فان لازم ذلك ان التقادم لايسرى بالنسبة لهذا الضمان الا من الوقت الذى يثبت فيه الاستحقاق بصدور حكم نهائى به لا من وقت رفع الدعوى بالاستحقاق . (نقض ١٩٦٦/٣/١٠ طعن ١٣٢ س ٣٢ ق) .

(وانظر رقم ٣٠٣ ، ٣٣٧ فيما تقدم) .

الالتزام بتطهير المبيع

التزام البائع فى عقد البيع بتطهير العين المبيعة من كافة ما عليها من الحقوق العينية والقيود . التزام مغاير لالتزام البائع بضمان الاستحقاق . تفسير محكمة الموضوع عبارة العقد بما لا يخرج عن مدلوله واعتبارها الالتزام بتطهير العين المبيعة التزاما جوهريا فى مقصود المتعاقدين وقت التعاقد . قضاؤها بفسخ العقد لعدم وفاء البائع به رغم اعذاره لا مخالفة للقانون .

٣٤٩ — اذا كانت محكمة الموضوع قد استندت فى قضائها بفسخ عقد البيع الى أن البائع قد التزم فى ذات العقد بتطهير العين المبيعة من كافة ما عليها من الحقوق العينية والقيود واعتبرت هذا الالتزام من الالتزامات الجوهرية فى مقصود المتعاقدين وقت التعاقد وان عدم وفاء البائع رغم اعذاره يسوغ فسخ العقد طبقا للمادة ١/١٥٧ من القانون المدنى ؛ فان محكمة الموضوع تكون قد مارست سلطتها الموضوعية فى تفسير العقد بما لا يخرج عن مدلوله الظاهر وفى اعتبار الالتزام المنصوص عليه فى العقد سالف الذكر التزاما جوهريا — وهو التزام غير التزام البائع بضمان الاستحقاق — كما انها حين رتبت على الاخلال بهذا الالتزام وامتناع البائع عن الوفاء به بعد اعذاره فسخ العقد لا تكون قد خالفت القانون . (نقض ١٩٦٦/٢/٢٤ طعن ٣٨٦ س ٣١ ق) .

(هـ) الالتزام بضمان العيوب الخفية

ضمان البائع العيب الخفي . ضمانه العيب الظاهر اذا اثبت المشترى ان البائع اكد له خلو العين المبيعة من العيب (المادة ٤٤٧ مدنى) .

٣٥٠ — لئن كان الاصل ان البائع لا يضمن العيب الا اذا كان خفيا الا ان المشرع استثناء من هذه القاعدة يجعل البائع ضامنا ولو كان العيب ظاهرا اذا اثبت المشترى ان البائع أكد له خلو العين المبيعة من العيب . (نقض ١٩٦٧/١/٢٦ طعن ٥١ س ٣٣ ق) .

دعوى المطالبة بالتعويض على اساس التزام البائع المدعى عليه بضمان العيب الخفى . ليست من الدعاوى التى ترفع بالطريق المرسوم لاوامر الاداء .

٣٥١ — متى تضمنت الدعوى المطالبة بتعويض على أساس التزام البائع المدعى عليه بضمان العيب الخفى الذى وجد بالماكينة المبيعة فانها لا تكون من الدعاوى التى ترفع بالطريق المرسوم لاوامر الاداء . (نقض ١٩٦٧/١/٢٦ طعن ٥١ س ٣٣ ق) .

استبقاء المشترى المبيع فى حالة الاستحقاق او العيب . له مطالبة بالفرق بين قيمة المبيع سليما وقيمته معيبا ومصروفات دعوى الضمان وبوجه عام ما لحقه خسارة وما فاته من كسب بسبب العيب . (م ٤٤٤ ، ٤٤٩ من القانون المدنى) .

٣٥٢ — اذا اختار المشترى — وفقا لحكم المادة ٤٤٤ من القانون المدنى — استبقاء المبيع فانه لا يكون له الا أن يطالب البائع بالفرق بين قيمة المبيع سليما وقيمته معيبا ومصروفات دعوى الضمان التى اضطره البائع اليها وبوجه عام ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب بسبب العيب . (نقض ١٩٦٧/١/٢٦ طعن ٥١ س ٣٣ ق) .

العيب الخفى بالمبيع . افتراض عدم علم المشترى به . ضمان البائع هذا العيب ما لم يثبت علم المشترى بالعيب وقت تسليم المبيع . على البائع عبء هذا الاثبات .

ـ مادام الحكم قد انتهى الى ان العيب الذى لحق المبيع كان خفيا فانه اذ القى على البائع عبء اثبات أن المشترى كان يعلم وقت استلام المبيع بهذا العيب واجاز له اثبات ذلك بكافة الطرق واذ الزم البائع بضمان هذا العيب بعد أن عجز عن اثبات هذا العلم فان الحكم لا يكون مخالفا للقانون ذلك أنه متى كان العيب خفيا فيفترض أن المشترى لا يعلم به فاذا أراد البائع التخلص من الضمان فعليه هو عبء اثبات أن المشترى كان يعلم بالعيب وقت تسليم المبيع . (نقض ١٩٦٦/١٠/٢٠ طعن ٣٨٤ س ٣٣ ق).

طلب المشترى استرداد ما عجله من الثمن وبراءه ذمته من الباقى لوجود عيب خفى جسيم فى المبيع . احتواؤه ضمنا على طلب فسخ العقد .

٣٥٣ ـ اذا كان المشترى قد طلب الحكم له باسترداد ما عجله من الثمن وببراءة ذمته من السند المحرر بالباقى من هذا الثمن بسبب وجود عيب خفى جسيم فى المبيع فانه يكون قد طلب ضمنا فسخ العقد ، واذ كان مقتضى اجابته الى هذا الطلب اعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل العقد فيسترد المشترى ما عجله من الثمن وتبرأ ذمته من الباقى عليه منه على أن يكون للبائع استرداد المبيع فان الحكم المطعون فيه اذ قضى للمشترى بطلباته لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٦٦/١٠/٢٠ طعن ٣٨٤ س ٣٣ ق) .

يعتبر العيب خفيا متى كان المشترى غير عالم به وغير مستطيع أن يعلمه او اذا لم يكن من الممكن اكتشافه بالفحص المعتاد واثبت المشترى أن البائع قد اكد له خلو المبيع من هذا العيب ، او اثبت انه تعمد اخفاء العيب غشا منه .

٣٥٤ ـ يعتبر العيب خفيا متى كان المشترى غير عالم به وغير مستطيع ان يعلمه ، أو اذا لم يكن من الممكن اكتشافه بالفحص المعتاد الذى تعارف الناس على القيام به بل كان يتطلب خبرة خاصة وفحصا معينا ، أو كان من السهل اكتشافه بالفحص المعتاد واثبت المشترى أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب ، أو اثبت أنه تعمد اخفاء العيب غشا منه . فاذا كانت محكمة الموضوع قد حصلت ـ فى استخلاص سائغ ـ من فهم الواقع

فى الدعوى وجود عيب خفى فى المبيع هو وقوعه داخل خط التنظيم من قبل حصول البيع وان المشتريين لم يتبينا وجود هـذا العيب عند التعاقد لانه لا يمكن ظهوره بمجرد فحص المبيع ذاته وانهما لم يكن فى استطاعتهما أن يتبيناه بأنفسهما وقت الشراء ــ لو بذلا عناية الرجل المعتاد ــ وانهما لو علما بهذا العيب عند التعاقد لما اقدما على الشراء وخاصة وقد أكد البائع خلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية ظاهرة او مستترة ــ فان ما انتهت اليه المحكمة لا مخالفة فيه للقانون. (نقض ١٩٦٢/٥/١٤ طعن ٦ س ٢٧ق).

استند الحكم فى قضائه بفسخ البيع الى وجود عيب خفى بالمبيع أكد البائع فى العقد خلوه منه ، مما يعد اخلالا بالتزامه وفقا للمادة ١/١٥٧ من القانون المدنى صـحيح فى القـانون .

٣٥٥ ــ متى كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه بفسخ البيع الى وجود عيب خفى بالمبيع اكد البائع فى العقد خلوه منه مما يعد اخلالا بالتزامه بالا يكون المبيع مخلا بتكليف أو مشوبا بعيب خفى وفقـا للمادة ٢/١٥٧ من القانون المدنى فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٦٢/٥/١٤ طعـــن ٦ س ٢٧ ق) .

لا يمنع من طلب الفسخ للعيب الخفى أن يكون المشترى قد اقر عند تسلم المبيع بانه عاينه معاينة نافية للجهالة .

٣٥٦ ــ مجال تطبيق المادة ٤١٩ من القانون المدنى هو حالة حصول غلط فى المبيع ، اما حالة ظهور العيوب الخفية فيحكمها نص المادة ٤٤٧ من القانون المذكور . ومن ثم فلا يمنع من طلب الفسخ للعيب الخفى أن يكون المشترى قد اقر عند تسلم المبيع بانه عاينه معاينة نافية للجهالة . (نقض ١٩٦٢/٥/١٤ طعـــن ٦ س ٢٧ ق) .

العلم المسقط لدعوى الضمان للعيب الخفى هو العلم الحقيقى دون العلم الافتراضى . نشر مرسوم اعتماد وقوع العقار المبيع داخل خط التنظيم بالجريدة الرسمية لا يدل بذاته على هذا العلم .

٣٥٧ — العلم المسقط لدعوى الضمان للعيب الخفى هو العلم الحقيقى دون العلم الافتراضى ، ومن ثم فان نشر مرسوم اعتماد وقوع العقار المبيع داخل خط التنظيم بالجريدة الرسمية لا يدل بذاته على علم المشترى بهذا العيب . (نقض ١٩٦٢/٥/١٤ طعن ٦ س ٢٧ ق) .

استخلاص الحكم استخلاصا سائغا ان العيب الخفى الذى وجد بالمبيع يحمل المشتريين خسارة ونقصا فى قيمة المبيع ومنفعته وانه لم يكن فى مقدورهما تبيان هذا العيب بعناية الرجل المعتاد . قضاؤه بالتعويض نظير ما فاتهما من كسب بفسخ العقد . لا قصور ولا مخالفة للقانون .

٣٥٨ — متى استخلص الحكم المطعون فيه استخلاصا سائغا من وقائع الدعوى وملابساتها أن العيب الخفى الذى وجد بالمبيع يحمل المطعون عليهما خسارة لما يسببه من نقص فى قيمة المبيع ومنفعته وانه لم يكن فى مقدورهما تبينه بعناية الرجل المعتاد ورتب الحكم على ذلك استحقاقهما للتعويض نظير ما فاتهما من كسب بفسخ العقد فانه لا يكون قد خالف القانون أو شابه قصور . (نقض ١٩٦٢/٥/١٤ طعن ٦ س ٢٧ ق) .

تحديد معنى العيب الخفى الموجب للضمان . صنع المبيع من مادة غير المتفق عليها لا يعتبر عيبا خفيا .

٣٥٩ — العيب الذى تترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية وفقا للمادة ٣١٢ من القانون المدنى هو الآفة الطارئة التى تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع . فاذا كان ما يشكو منه المشترى هو أن المبيع وجد مصنوعا من مادة غير المادة المتفق عليها فذلك لا يعتبر عيبا خفيا موجبا لضمانه . فالحكم الذى يؤسس قضاءه بالفسخ على القول بوجود عيب خفى فى المبيع هو مخالفة المادة التى صنع منها للمادة التى دلت عبارات العقد صراحة على أنها كانت الموضوع المعتبر فيه يكون مخالفا للقانون متعينا نقضه . (نقض ١٩٤٨/٤/٨ طعن ٥ س ١٧ ق) .

العلم بالعيب الخفى الذى يبدأ به ميعاد رفع دعوى الضمان هو العلم اليقينى لا العلم المبنى على الظن .

٣٦٠ ـــ العلم بالعيب الخفى الذى يبدأ به سريان ميعاد رفع الدعوى هو العلم اليقينى لا العلم المبنى على مجرد الظن . واذن فمتى كانت المحكمة اذ قبلت دعوى الضمان قد حصلت من وقائع الدعوى تحصيلا سائغا أن المشترى لم يعلم بالعيب الخفى على وجه اليقين الا بعد أن وردت اليه نتيجة التحليل ، وأنه لم تمض ثمانية أيام بين تاريخ العلم اليقيني وبين رفع الدعوى . فانها لا تكون قد خالفت القانون . (نقض ١٩٥٣/١٢/٢٤ الطعن ٩٤ س ٢١ ق) .

العلم بالعيب الخفى الذى يبدأ به ميعاد رفع دعوى الضمان هو العلم اليقينى لا العلم المبنى على الظن .

٣٦١ ـــ ان العلم المراد للشارع فى المادة ٣٢٤ من القانون المدنى هو العلم الحقيقى دون العلم بالتشكيك . فاذا كانت محكمة الاستئناف قد رأت مما حصلته من فهم الواقع فى الدعوى أن المشترى ما كان يعلم حقا ، عند تحريره خطابا للبائع منه يخبره بما ظهر من العيب فى البذور التى اشتراها، أن هذه البذور معيبة بذلك العيب القديم الخفى الذى يستلزم فسخ البيع ورد الثمن والزام البائع بما قد يلزمه قانونا من التضمينات ، وأنه لم يعلم به الا من تقرير خبير دعوى اثبات الحالة ، ثم قبلت المحكمة دعوى الضمان التى رفعها المشترى بعد تقديم تقرير الخبير بثلاثة أيام ، ورفضت الدفع بسقوطها على اعتبار أن العلم بالعيب الذى ينم عنه خطابه الذى أرسله البائع لم يكن علما حقيقيا ، فانها تكون قد أصابت فى قبول الدعوى ورفض الدفع بسقوطها . (نقض ١٩٣٥/٣/٢٨ طعن ٧٦ س ٤ ق) .

ظهور العيب ينفى الضمان بلا حاجة الى تحرى العلم الحقيقى به ويعتبر العيب ظاهرا متى كان يدركه النظر اليقظ ولو لم يكن فى متناول ادراك غيره .

٣٦٢ ـــ ان المادة ٣٢٠ من القانون المدنى تنص على أنه (لا وجه لضمان البائع اذا كان العيب ظاهرا أو علم به المشترى علما حقيقيا) وهذا النص صريح فى أن الضمان ينتفى فى حالتين كل واحدة منهما متميزة عن

الاخرى فحيث يكون العيب ظاهرا كان كافيا فى نفى الضمان بلا حاجة الى تحرى العلم الحقيقى به . والعيب يعتبر فى حكم القانون ظاهرا متى كان يدركه النظر اليقظ ولو لم يكن فى متناول ادراك غـيره فليس معيار الظهور فى العيب معيارا شخصيا يتفاوت بتفاوت المستوى فى الانظار المختلفة بل معيارا متعينا بذاته مقدرا بمستوى نظر الشـخص الفطن المتنبه للامور . فاذا ما اثبت الحكم أن عدم انبات البذور التى هى محل الدعوى انما يرجع الى تسوس بعضها ، واثبت ان المشترى ، وهو عمدة ومن كبار المزارعين لا يصعب عليه كشف تسوس هذه البذور عند ورودها اليه ، ثم خلص من ذلك الى القول بأن العيب كان ظاهرا واسس على ذلك قضاءه برفض دعوى المشترى فانه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٤٧/١٢/٤ طعـن ١٠٢ س ١٦ ق) .

اقرار المشترى عند تسلم المبيع انه عاينه وفحصه بمعرفة خبير لايمنع من طلب الفسـخ للعيب الخفى .

٣٦٣ ــ ان المادة ٢٥١ من القانون المدنى خاصة بحالة حصول الخطأ فى المبيع ، لا بحالة ظهور العيوب الخفية المنصـوص عليهـا فى المواد من ٣١٣ ــ ٣٢٠ من القـانون المذكور . وعلى ذلك فان طلب الفسـخ للعيب الخفى لا يمنع منه أن يكون المشترى قد أقر عند تسلم المبيع بأنه قد عاينه وفحصه بمعرفة أحد رجال الفن . (نقض ١٩٤٦/٥/٢ طعن ٧٦ س ١٥ق).

شرط سقوط مسئولية الصانع عن عيوب الشىء المصنوع فى عقـد الاستصناع .

٣٦٤ ــ تسلم رب العمل الشىء المصنوع لا يرفع مسئولية الصانع فى عقد الاستصناع عما يظهر فى صناعته من عيب الا اذا كان هذا التسلم يفيد معنى القبول بغير تحفظ . (نقض ١٩٥٠/١٢/١٤ طعن ١٨٧ س ١٨ ق) .

وجوب الرجوع الى العرف لمعرفة ما اذا كان استـلام رب العمـل لاثواب الاقمشة المغلفة على دفعات يفيد القبول الذى يرفع المسئولية عن الصانع أم لا .

٣٦٥ – تسلم رب العمل الشيء المصنوع – أثوابا من الاقمشة – على دفعات متتالية تشمل كل دفعة منها أثوابا مغلفة دون فضها في الحال للتحقق من سلامتها – هذا التسلم يجب الرجوع فيه الى العرف التجارى لتبين ما اذا كان يفيد معنى القبول الذى يرفع مسئولية الصانع أم لا . (نقض ١٩٥٠/١٢/١٤ طعن ١٨٧ س ١٨ ق) .

عدم بجواز تطبيق أحكام العيب الخفى في البيع على عقد الاستصناع غير المختلط بالبيع .

٣٦٦ – أحكام العيب الخفى التى نص عليها في المواد ٣١٣ – ٣٢٤ من القانون المدنى – القديم – في باب البيع لا تنطبق في حالة عقد الاستصناع غير المختلط بالبيع وهو العقد الذى يقوم فيه رب العمل بتقديم جميع الادوات اللازمة .

واذن فمتى كان الحكم اذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعتها الطاعنة على المطعون عليهما بسبب تلف أقمشتها عند تبييضها في مصبغتهما ، قد اقام قضاءه على أن العقد المبرم فيما بينها وبين المطعون عليهما هو عقد استصناع وأن مسئولية هذين الاخيرين عن تبييض أقمشة الطاعنة قد انتفت بتسلمها هذه الاقمشة بغير قيد أو شرط وأنه حتى لو كان قد ظهر فيها تلف نتيجة الصباغة فهو عيب خفى كان يجب أن ترفع عنه الطاعنة دعوى الضمان في خلال ثمانية أيام من وقت تحققها منه وذلك سواء أكان عقد الاستصناع مختلطا أم ليس مختلطا ببيع ، وكان الحكم قد خلا من بحث ما تمسكت به الطاعنة من أن تسلمها الاقمشة لا يفيد القبول الذى يرفع مسئولية المطعون عليهما لانها تسلمتها على دفعات متتالية تشمل كل دفعة منها أثوابا مغلفة دون فضها في الحال للتحقق من سلامتها كما جرى بذلك العرف التجارى وأنها بادرت باخبار المطعون عليهما بظهور العيب بها بمجرد ردها من عملائها لوجود احتراق فيها . كذلك لم يبين الحكم ما اذا كان تسلم الطاعنة الاقمشة في الظروف سالفة الذكر فيه معنى القبول الذى يرفع مسئولية المطعون عليهما عما يكون قد ظهر فيها من عيب أم غير ذلك ، فضلا عن أنه أجرى على الدعوى حكم المادة ٣٢٤ من القانون المدنى – القديم – دون أن يقرر تقريرا مدعما بالاسباب المبررة أن العقد يتضمن

البيع علاوة على انه عقد استصناع اعتمادا على ما ذهب اليه خطأ من أن حكم المادة المذكورة ينطبق على عقد الاستصناع سواء أكان مختلطا أم غير مختلط بالبيع — فان الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون كما شابه القصور . (نقض ١٩٥٠/١٢/١٤ طعن ١٨٧ س ١٨ ق) .

تقادم دعوى العيوب الخفيـة

تقادم التزام البائع بضمان العيوب الخفية . م ٤٥٢ مدنى . بيـان الحكم عناصر الغش المنسوبة للبائع وتعمده اخفاء العيب . القضاء بأن مدة التقادم فى هذه الحالة ١٥ سنة من تاريخ العقد . لا خطأ .

٣٦٧ — مفاد نص المادة ٤٥٢ من القانون المدنى أن الالتزام بضمان العيوب الخفية يسقط بمضى سنة من وقت تسلم المشترى للمبيع ، غير أنه اذا تعمد البائع اخفاء العيب عن غش منه فلا تسقط دعوى الضمان فى هذه الحالة الا بمضى خمس عشرة سنة من وقت البيع . ولما كان يبين مما قرره الحكم أنه رغم أن البائع — مورث الطاعنين — كان يعلم أن الدور الاول من العقار المبيع كان مؤجرا من قبل بمبلغ ثمانية جنيهات شـهريا فانه ضـمن للمشترين المطعون عليها الثانية ومورث المطعون عليهم الاولى — أن العقار يغل قدرا أكبر من الريع اذ استأجر منهما هذا الدور بمبلغ ٣٥ ج شهريا لمدة ثلاث سنوات من تاريخ التوقيع على العقـد النهائى على أن تكون الاجرة ٣٠ ج شهريا بعد انتهاء هذه المدة مما جعل المشترين يقبلان على تحـديد ثمن العقار بمبلغ ٨٥٠٠ج ، ثم أقام ورثة البائع دعوى قضى فيها بتخفيض الأجرة وخلص الحكم من ذلك الى أن المبيع به عيب خفى تعمد البائع اخفاءه عن المشترين غشا منه واستند الى اسباب سـائغة تكفى لحمله فى هـذا الخصوص ، وكان الحكم فيما أورده على النحو سالف الذكر قد بين عناصر الغش الذى نسبه الى البائع وكيف أنه تعمد اخفاء العيب ، واذ رتب الحكم على ما انتهى اليه أن مدة تقادم دعوى الضـمان فى هـذه الحـالة تكون خمس عشرة سنة من تاريخ العقد وان هذه المدة لم تنقض بعد حتى تاريخ رفع الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٥/١٠/٢٨ طعن ٦٠٨ س ٤٠ ق) .

— وانظر رقـم ٣٧٢ فيمـا يلى .

(و) ضمان البائع لصفة في المبيع

ضمان البائع للمشترى اغلال العقار المبيع قدرا معينـا من الريع . اعتباره كفالة من المشترى لصفة في المبيع . التزام بالضمان عند تخلف هذه الصـفة .

٣٦٨ ـ ضمان البائع للمشترى اغلال العقار المبيـع قدرا معينا من الريع ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ يعتبر كفالة من المشـترى لصفة في المبيع تعنيه المادة ٤٤٧ من القانون المدني لقولها « يكون البائع ملزما بالضمان اذا لم يتوافر في المبيع وقت التسـلم الصـفات التي كفـل للمشترى وجودها فيه واذ كان البائع ـ مورث الطاعنين ـ قد ضمن اغلال الدور الاول من العقار المبيع قدرا معينا من الريع وقد روعى هذا التقدير في تحديد الثمن فان تخلف هذه الصفة في المبيع يوجب الزام البائع بالضمان . (نقض ١٩٧٥/١٠/٢٨ طعـــن ٦٠٨ س ٤٠ ق) .

تخلف الصفة التي يكفلها البائع في المبيع . موجب لضمان البائع متى قام المشترى باخطاره لا يغير من ذلك علم المشترى بتخلفها وقت البيع او عدم علمه بها وسواء كان يستطيع ان يتبين فواتها ام لا .

٣٦٩ ـ جرى قضاء هذه المحكمة على أن المشرع وان كان قد الحـق حالة تخلف الصفة التي كفلها البائع للمشترى بالعيب الخفي وأجرى عليها أحكامه فيما يختص بقواعد الضمان الا أنه لم يشترط في حالة تخلف الصفة ما اشترطه في العيب الذي يضمنه البائع من وجوب كونه مؤثرا وخفيـا اذ جعل مجرد عدم توافر الصفة في المبيع وقت التسليم موجبا لضمان البائع متى قام المشترى باخطاره ، سواء كان المشترى يعلم بتخلفها وقت البيـع او لا يعلم ، وسواء كان يستطيع أن يتبين فواتها أو لا يستطيع . (نقض ١٩٧٥/١٠/٢٨ طعـــن ٦٠٨ س ٤٠ ق) .

كفالة البائع لصفة معينة في المبيع . عـدم اشـتراط المشرع في حالة فوات هذه الصفة ما استلزمه في العيب الذى يضمنه البائع من وجوب كونه مؤثرا وخفيا . مجرد تخلف الصفة وقت التسليم موجب لضمان البـائع . مخالفة الحكم هذا النظر . خطأ في القانون .

٣٧٠ — المشرع وان كان قد الحق حالة تخلف الصفة التى كفلها البائع للمشترى بالعيب الخفى ، الا انه لم يشترط فى حالة فوات الصفة ما اشترطه فى العيب الذى يضمنه البائع من وجوب كونه مؤثرا وخفيا ، بل انه جعل مجرد تخلف الصفة وقت التسليم موجبا لضمان البائع متى قام المشترى باخطاره ، سواء كان المشترى يعلم بتخلفها وقت البيع أو كان لا يعلم ، وسواء كان يستطيع أن يتبين فواتها أو كان لا يستطيع . ولما كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لأمر تحقق الصفة فى الحدود السالف ذكرها وجرى على أن عدم توفر هذه الصفة فى المبيع يشترط فيه ليوجب مسئولية البائعة توافر الخفاء ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٠/٣/١٩ طعن ١٤ س ٣٦ ق) .

ضمان البائع للمشترى اغلال العقار المبيع قدرا معينا من الريع . اعتباره كفالة منه للمشترى لصفة فى المبيع يسال عن تخلفها .

٣٧١ — طبقا للفقرة الاولى من المادة ٤٤٧ من القانون المدنى يكون البائع ملزما بالضمان اذا لم تتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشترى وجودها فيه ، واذ كان الثابت أن الطاعن قد ضمن للمشترى فى عقد البيع اغلال العقار قدرا معينا من الريع فان التزامه هذا يعتبر كفالة منه لصفة فى المبيع يسال عن تخلفها طبقا لحكم الفقرة المشار اليها سواء كان المشترى يعلم بتخلفها وقت البيع أو لا يعلم يستطيع ان يتبينها أو لا يستطيع . (نقض ١٩٧٠/٤/٢٣ طعن ٨١ س ٣٦ ق) .

عدم تأثير علم المشترى بتخلف الصفة وقت البيع او عدم علمه . عدم جواز تمسك البائع بمدة السنة الواردة بالمادة ٤٥٢ مدنى لتمام التقادم اذا ثبت انه تعمد اخفاء العيب غشا منه .

٣٧٢ — لا يجوز للبائع طبقا للفقرة الثانية من المادة ٤٥٢ من القانون المدنى أن يتمسك بمدة السنة لتمام التقادم اذا ثبت انه تعمد اخفاء العيب غشا منه ، واذ كان المشرع قد الحق حالة تخلف الصفة بالعيب الخفى واجرى عليها أحكامه فيما يختص بقواعد الضمان بأن جعل للمشترى الرجوع على البائع فى هذه الحالة بدعوى ضمان العيوب الخفية ، تحقيقا لاستقرار المعاملات ، فان الحكم المطعون فيه اذ أقام قضاءه برفض الدفع بسقوط

الدعوى على أساس تعمد البائع اخفاء هذا العيب غشا منه ، فانه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه ، ذلك أن مدة التقادم تكون فى هـذه الحالة ١٥ سنة أخذا بالاصل العام المعمول به بشأن مدة التقادم . (نقض ١٩٧٠/٤/٢٣ طعـن ٨١ س ٣٦ ق) .

ضمان البائع للمشترى اغلال العقار المبيع قدرا معينـا من الريع . اعتباره كفالة من المشترى لصفة فى المبيع . سريان أحـكام العيب الخفى فيما يختص بقواعد الضمان على حالة تخلف هذه الصفة . عدم جواز رجوع المشترى على البائع على أساس إخلاله بالتزام آخر مستقل عن التزامه بالضمان . عدم تأثير علم المشترى بتخلف الصفة وقت البيع أو عدم علمه . مخالفة الحكم هذا النظر . خطأ فى القانون . المادتان ٤٤٧ ، ٤٥٢ مدنى .

٣٧٣ — ضمان البائع للمشترى اغلال العقار المبيـع قدرا معينا من الريع يعتبر كفالة من المشترى لصفة فى المبيع ممـا تعنيه المادة ٤٤٧ من القانون المدنى بقولها « يكون البائع ملزما بالضمان اذا لم يتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل للمشترى وجودها فيه » . وتخلف الصفة التى كفـل البـائع وجودها فى المبيع وان لم يكن عيبـا فى المبيـع بمعناه التقليدى الدقيق لأن العيب الخفى كما عرفته هذه المحكمة هو الآفة الطارئة التى تخـلو منها الفطرة السليمة للمبيع ، الا أنه وقد الحق المشرع حالة تخلف الصفة بالعيب الخفى وأجرى عليها أحـكامه فيما يختص بقـواعد الضمان، فان رجوع المشترى على البائع فى حالة تخلف صفة فى المبيع كفـل له البائع وجودها فيه انما يكون بدعوى ضمان العيوب الخفية ، ولا يكون للمشترى أن يرجع على البائع على أساس أنه قد أخل بالتزام آخر مستقل عن التزامه بالضمان ، واذا كان القانون قد اشترط فى العيب الذى يضمنه البائع أن يكون مؤثرا وخفيا الا أنه لم يشترط ذلك فى حالة تخلف الصـفة التى كفل البائع للمشترى وجودها فى المبيع ، فمجرد ثبوت عدم توافر هذه الصفة فى المبيع وقت التسليم موجب لضمان البائع متى قام المشترى باخطاره وذلك أيا كانت أهمية الصفة التى تخلفت وسـواء كان المشـترى يعـلم بتخلفها وقت البيع أو لا يعلم ، يستطيع أن يتبينها أو لا يستطيع . لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ أقام قضاءه برفض دعوى المشترية (طلب

تخفيض ثمن العقار المبيع بنسبة ما طرأ على ايجاره من تخفيض) على أنه كان في استطاعتها التحقق من حقيقة اجرة العقار المبيع مما اعتبر معه العيب غير خفى فلا تضمنه البائعة ، يكون قد اخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه ، واذ كان خطؤه هذا قد حجبه عما دفعت به المطعون ضدها (البائعة) من سقوط حق الطاعنة (المشترية) في الرجوع عليها بالضمان طبقا للمادة ٤٥٢ من القانون المدنى وما أبدته الطاعنة من رد على هذا الدفع فانه يتعين اعادة القضية الى محكمة الموضوع . (نقض ١٩٦٩/٥/١٥ طعن ٢٦٣ س ٣٥ ق) .

الفرع الثانى : التزامات المشترى

(١) الالتزام بدفع الثمن :

الثمن ركن اساسى فى عقد البيع . لا يشترط ان يكون معينا بالفعل فى العقد . كفاية ان يكون قابلا للتعيين باتفاق الطرفين صراحة او ضمنا.

٣٧٤ — الثمن وان كان يعتبر ركنا أساسيا فى عقود البيع الا انه وعلى ما يستفاد من نص المادتين ٤٢٣ ، ٤٢٤ من القانون المدنى — لا يشترط أن يكون الثمن معينا بالفعل فى عقد البيع بل يكفى أن يكون قابلا للتعيين باتفاق المتعاقدين صراحة أو ضمنا على الاسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد . (نقض ١٩٨٠/١/٢٨ طعن ١٠٥١ س ٤٥ ق) .

المبيع القابل للتبعيض دون ضرر . بيعه بسعر الوحدة . اثره . عدم شمول البيع ما يستولى عليه المشترى زيادة عن القدر المبيع . طلب البائع مقابلا لهذه الزيادة . لا تعد مطالبة بتكملة الثمن ولا يسرى فى شأنها التقادم الحولى . م ٤٣٤ مدنى .

٣٧٥ — اذا كان البيع انصب على قدر معين وتم البيع بسعر الوحدة وكان المبيع قابلا للتبعيض دون ضرر — كما هو الحال بالنسبة للفحم الكوك موضوع التداعى — فان ما يستولى عليه المشترى زيادة عن القدر المبيع لا يشمله عقد البيع ولا يجبر البائع على بيعه بنفس السعر ومن ثم لاتعتبر المطالبة بقيمة القدر المستولى عليه بغير حق زائداً عن القدر المبيع مطالبة بتكملة الثمن ولا يسرى فى شأنها التقادم الحولى المنصوص عليه فى المادة ٤٣٤ من القانون المدنى . (نقض ١٩٧٨/١١/٢٧ طعن ٦١٣ س ٤٥ ق) .

تطبيق حكم المادة ٢/١٤٧ مدنى بشأن الحوادث الطارئة . شرطه . تقدير كون الحادث الطارىء عاما غير متوقع . من سلطة قاضى الموضوع مادام انه اقام قضاءه على اسباب مؤدية .

٣٧٦ ـــ تشترط الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى لاجابة المدين الى طلب رد التزامه بسبب وقوع حوادث استثنائية عامة الى الحد الذى يجعل تنفيذ هذا الالتزام غير مرهق له ، أن تكون هذه الحوادث عامة غير متوقعة الحصول وقت التعاقد ، والبحث فيما اذا كان الحادث غير عام ويما فى وسع الشخص العادى أن يتوقعه أو أنه من الحوادث العامة الطارئة الغير متوقعة هو مما يدخل فى نطاق سلطة قاضى الموضوع مادام يقوم على أسباب تؤدى الى مما انتهى اليه ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر تخفيض المساحة التى تزرع قصبا بالاطيان المبيعة ـــ الى ٤٠٪ حادثا استثنائيا عاما من شأنه تخفيض الريع ويبرر تخفيض الثمن ، وأقام قضاءه على اسباب سائغة تؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها . فان النعى يكون فى غير محله . (نقض ١٩٧٧/٣/١ طعن ٥٨٠ س ٤٣ ق) .

تقديرمدى الارهاق الذى اصاب المدين من جراء الحادث الطارىء . م ٢/١٤٧ مدنى متروك لقاضى الموضوع . مناط الارهاق . الاعتبارات الموضوعية للصفقة لا الظروف المتعلقة بالمدين .

٣٧٧ ـــ ان تدخل القاضى لرد الالتزام الى الحد المعقول طبقا للمادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى رخصة من القانون يجب لاستعمالها تحقق شروط معينة اهمها شرط الارهاق المهدد بخسارة فادحة ، وتقدير مدى الارهاق الذى اصاب المدين من جراء الحادث الطارىء هو مما يدخل فى السلطة التقديرية لقاضى الموضوع ، ومناط هذا الارهاق الاعتبارات الموضوعية بالنسبة للصفقة ذاتها لا الظروف المتعلقة بشخص المدين ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد استخلص توافر الارهاق من ظروف الصفقة وملابساتها ومن أن ما طرأ على انخفاض القيمة الايجارية للفدان بالاضافة الى خفض المساحة التى تزرع قصبا وما ترتب على ذلك من هبوط الريع السنوى للاطيان المبيعة هو من قبيل الخسارة التى ترهق كاهل المشتريين أرهاقا يجاوز حد السعة ، لما كان ذلك وكان ما أورده الحكم فى هذا الشأن سائغا

ويدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع فان النعى عليه — بأن الخسارة التى لحقت بالمشتريين هى خسارة ضئيلة ومألوفة — يكون فى غير محله . (نقض ١٩٧٧/٣/١ طعن ٥٨٠ س ٤٣ ق) .

تطبيق المادة ٢/١٤٧ مدنى بشأن الحوادث الطارئة . وجوب تحميل المدين الخسارة المألوفة التى يمكن توقعها عند التعاقد . تقسيم ما يزيد على ذلك من خسارة غير مألوفة بالتساوى بين المتعاقدين . لا عبرة بالظروف الذاتية للمدين .

٣٧٨ — مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى انه متى توافرت الشروط التى يتطلبها القانون فى الحادث الطارىء فان للقاضى سلطة تعديل العقد برد الالتزام الذى صار مرهقا الى الحد المعقول، وهو حين يختار فى حدود سلطته التقديرية الطريق المناسب لمعالجة الموقف الذى يواجهه لا يرفع كل خسارة عن عاتق المدين ويحملها للدائن وحده . لكنه يحد من فداحة هذه الخسارة التى ستصيب المدين ويصل بها الى الحد المعقول بتحميل المدين الخسارة المألوفة التى كان يمكن توقعها عادة وقت التعاقد ، ويقسم ما يزيد على ذلك من خسارة غير مألوفة بين المتعاقدين بالسوية فيما بينهما باعتبار أن ذلك أقسط فى مراعاة الموازنة بين مصلحة كل منهما بغض النظر عن الظروف الذاتية للمدين ، لأن المشرع — وعلى ما أفصحت عنه الاعمال التحضيرية للقانون — أضفى على نظرية الحوادث الطارئة صيغة مادية ولم يأخذ فيها بمعيار ذاتى أو شخصى وانما جعل معيارها موضوعيا . (نقض ١٩٧٧/٣/١ طعن ٥٨٠ س ٤٣ ق) .

باقى ثمن الاطيان المبيعة المستحق للبنك البائع . لا يخضع لعادات التجارية التى تبيح تقاضى فوائد على متجمد الفوائد ومجاوزة الفوائد لرأس المال ابتداء من تاريخ العمل بالقانون المدنى الحالى . م ٢٣٢ مدنى . العلة فى استثناء القروض طويلة الاجل التى تعقدها البنوك من هذا الحظر . لا تتوافر فى الدين المذكور .

٣٧٩ — متى كان عقد البيع الذى ابرمه البنك مع المطعون عليه هو عقد مدنى بطبيعته ، فان باقى ثمن الاطيان المبيعة المستحق للبنك يسرى

عليه الحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٣٢ من القانون المدنى ولا يخضع للقواعد والعادات التجارية التى تبيح تقاضى فوائد على متجمد الفوائد ومجازة الفوائد لراس المال وذلك ابتداء من تاريخ العمل بالقانون المدنى فى ١٩٤٩/١٠/١٥ ولا محل للتحدى بأن القروض طويلة الاجل التى تعقدها البنوك يسرى عليها الاستثناء سالف الذكر ولو تمت لصالح شخص غير تاجر ، ذلك أن هذه القروض انما تخرج عن نطاق الحظر المذكور — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لانها تعتبر عملا تجاريا مهما كانت صفة المقترض وايا كان الغرض الذى خصص له القرض وهو الامر الذى لا يتوافر فى الدين موضوع النزاع على ما سالف البيان . (نقض ١٩٧٥/٢/١٨ طعن ٣٥٧ س ٣٨ ق) .

القضاء بثبوت أو انتفاء حق جزئى يترتب على ثبوت أو انتفاء مسألة كلية شاملة . اكتساب هذا القضاء قوة الامر المقضى فى تلك المسألة . منعه ذات الخصوم من التنازع فيها بطريق الدعوى أو الدفع بشأن حق جزئى آخر مترتب على ثبوتها أو انتفائها . مثال بشأن تحرير سندات بثمن البيع .

٣٨٠ — المسألة الواحدة بعينها اذا كانت كلية شاملة وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذى ترتب عليه القضاء بثبوت الحق الجزئى المطلوب فى الدعوى أو انتفائه . فان هذا القضاء — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يحوز حجية الامر المقضى فى تلك المسألة الكلية الشاملة بين الخصوم انفسهم ويمنع الخصوم من التنازع بطريق الدعوى أو بطريق الدفع فى شأن حق جزئى آخر متوقف ثبوته أو انتفائه على ثبوت تلك المسألة الكلية السابق الفصل فيها بين الخصوم انفسهم أو على انتفائها . واذ كان الحكم الصادر فى الاستئنافين رقمى . . . .قد قضى بالغاء أمرى الاداء الصادرين بقيمة سندين موقعين من المطعون ضده الصالح الطاعن ، وقطع فى أسبابه المرتبطة ارتباطا وثيقا بمنطوقه أن السندات العشرة المؤرخة . . . والصادرة باسم الطاعن تمثل فى حقيقتها ثمن أرض زراعية بموجب عقد بيع لم ينفذ بسبب استيلاء جهة الاصلاح الزراعى على الارض المبيعة وكان السندان موضوع النزاع من بين تلك السندات العشرة المؤرخة ... والتى فصل فى شأنها الحكم المشار اليه ، فأن الحكم المطعون فيه اذ التزم بحجية

الحكم الصادر فى الاستئنافين رقمى ... ... سالفى الذكر ، يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا . (نقض ٢١/٥/١٩٧٥ طعن ٣٢٠ س ٤١ ق) .

القضاء نهائيا برفض دعوى صحة التعاقد تأسيسها على تخلف المشترى عن الوفاء بالثمن . اثره . امتناع الادعاء بانقضاء الالتزام بدفع الثمن بتجديده ، ولو كان دليل هذا الادعاء اليمين الحاسمة .

٣٨١ — متى كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ، وله سنده من الصورة الرسمية للحكم السابق والشهادة الرسميه بعدم استئنافه ان الحكم المشار اليه قضى فى منطوقه برفض دعوى صحة التعاقد المرفوعه من انطاعن على المطعون ضدهم قضاء قطعيا محمولا على ما جاء بأسبابه المرتبطه بالمنطوق ارتباطا لا يقبل التجزئة من أن الطاعن لم ينفذ التزامه بدفع الثمن فلا يحق له مطالبة المطعون ضدهم بتنفيذ التزامهم بنقل الملكية . وهذا القضاء يتضمن بطريق اللزوم الحتمى أن الالتزام بدفع الثمن قائم ولم ينقض بتجديده او بغير ذلك من أسباب الانقضاء ، فان الحكم المذكور يحوز الحجية بين طرفيه فيما قضى به بصفة ضمنية فى الاسباب المرتبطة بمنطوقه ارتباطا وثيقا ، لا يقوم المنطوق بدونها ، ويمتنع على الطاعن الادعاء بانقضاء الالتزام بدفع الثمن بتجديده ولا يقبل منه اثبات ادعائه بأى دليل آخر ، ولو كان اليمين الحاسمة لتعارضه مع حجية الحكم المشار اليه الذى حاز قوة الامر المقضى ، وذلك عملا بالمادة ١٠١ من قانون الاثبات . (نقض ٢١/٥/١٩٧٥ طعن ٧٦ س ٤٠ ق) .

احقية البائع فى اقتضاء باقى الثمن وحق المشترى فى حبسه وجهان متقابلان لشىء واحد . القضاء باحقية البائع لباقى الثمن . يندرج فيه حتما عدم احقية المشترى فى حبسه .

٣٨٢ — احقية البائع لاقتضاء باقى ثمن المبيع وحق المشترى فى حبسه وجهان متقابلان لشىء واحد والقضاء بأحقية البائع لباقى الثمن وبالزام المشترى بأدائه يندرج فيه حتما القضاء بأن المشترى لا يحق له أن يحبسه وتكون دعوى المشترى بأحقيته فى حبسه خشية استحقاق المبيع كله أو بعضه للغير عودة لا تجوز الى ذات النزاع الذى حاز القضاء السابق فيه

قوة الامر المقضى والا انقلب دفعه بعدم تنفيذ التزامه الى دفع بعدم تنفيذ الحكم الصادر ضده . (نقض ١٩٧٤/٢/١١ طعن ٣١٩ س ٣٨ ق) .

التصرف بالبيع المنجز صحيح سـواء كان فى حقيقته بيعـا أو هبـة مستترة فى صورة عقد بيع . عدم دفع المشترى الثمن لا يتعارض مع تنجيز التصرف .

٣٨٣ ــ عدم دفع المطعون ضدهم (المشترين) الثمن لا يتعارض مع تنجيز عقدى البيع موضـوع الدعوى ، اذ التصرف بالبيـع المنجز ، يعتبر صحيحا سواء أكان العقد فى حقيقته بيعا أو هبة مستترة فى صورة عقـد بيع استوفى شكله القانونى . (نقض ١٩٧٣/٢/٦ طعن ٩ س ٣٨ ق) .

تحرير سندات بباقى الثمن لا يعتبر تجديدا للدين ما لم يتفق على غير ذلك او تظهر نية التجديد بوضوح من الظروف .

٣٨٤ ــ تحرير سندات بباقى الثمن لا يعتبر طبقـا للمـادة ٣٥٤ من القانون المدنى تجديدا للدين ينقضى به الدين الاصلى ويحل محله دين جديد، ما لم يتفق على غير ذلك وأن تظهر نية التجديد بوضـوح من الظـروف . (نقض ١٩٧٣/٤/١٠ طعن ٧٩ س ٣٨ ق) .

استخلاص الحكم من عدم وجود السندات بأقساط باقى الثمن بيـد البائع وعجزه عن اثبات ضياعها بسبب العدوان الثلاثى قرينة على الوفاء بهـا . سـائغ ولا خطا فيـه .

٣٨٥ ــ لما كان الحكم الابتـدائى ــ الذى أيده الحـكم المطعون فيه ، واحال الى اسبابه ــ قد استخلص من عدم وجود سندات الدين الخاصة بأقساط السنوات ١٩٥٤ الى ١٩٥٦ بيد الدائن وعجزه عن اثبات ضياعها بسبب العدوان الثلاثى قرينة على حصـول الوفاء بالدين المذكور ومن ثم انقضائه وبراءة ذمة المطعون عليه منه ، وذلك على تقدير من الحـكم بأن المتعاقدين اذ حررا السندات قد قصدا بها انشاء وسيلة لاثبات الباقى من الثمن تحل من ذلك محل عقد البيع يبقى سندا لاثبات المديونية بالثمن على الرغم من تحرير سندات به ، والا لاصبح البائع وقد اجتمع له دليلان كتابيان بشأن دين الثمن يصلح كلاهما سندا للمطالبة به ، ممـا يمكن معه للدائن

استيفاء الدين ذاته مرتين وهو أمر غير مقبول ، ولا يسوغ عقلا صرف ارادة المتعاقدين اليه بدون قيام دليل على ذلك من العقد أو من ظروف الحال .
(نقض ١٠/٤/١٩٧٣ طعن ٧٩ س ٣٨ ق) .

نشوء التزام جديد ، «صرفي» عن السندات الاذنية المحررة بباقي الثمن الى جانب الالتزام الاصلي . مناطه . أن تكون تلك السندات أوراقا تجـــارية .

٢٨٦ — لا محل للقول بأن السندات المحررة بباقي الثمن ينشأ عنها التزام جديد الى جانب الالتزام الاصلي ، ويبقى لكل من الالتزامين كيـــانه الذاتي بحيث يحق لدائن الرجوع على المدين بدعوى الدين الاصلي مستندا الى عقد البيع او بدعوى الالتزام الجديد «الصرفي» مستندا الى الســـند الاذني ذلك ان منـــاط ما تقـــدم ان يكون الســـند الاذني ورقة من الاوراق التجارية . (نقض ١٠/٤/١٩٧٣ طعن ٧٩ س ٣٨ ق) .

قانون الاصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . حادث طارىء . نص م ٢/١٤٧ مدني لم يقيد الحادث الطارىء بأن يكون عملا أو واقعـــة مادية . انطباق نظرية الحوادث الطارئة على عقد البيع الذى اشترط فيه تقسيط الثمن .

٢٨٧ — قانون الاصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ توافرت فيه الشروط التى يتطلبها القانون فى الحادث الطارىء ، فهو بحكم كونه قانونا يعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حادثا عاما واستثنائيا لم يكن فى الوسع توقعه ولا ممكنا دفعه ، ولا يغير من ذلك كونه تشريعيا ذلك أن نص المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى قد أطلق التعبير عن الحـــادث فلم يقيده بأن يكون عملا أو واقعة مادية ، كما انه لا يغير من تطبيق هذه المادة أن البيع — موضوع التداعي — وقد اشترط فيه تقسيط الثمن بأن لا تنطبق عليه أحكامها ، اذ أن نظرية الحوادث الطارئة تنطبق على عقود البيع التى يكون الثمن كله او بعضه مؤجلا أو مقسطا ، ذلك ان تطبيـــق حـــكم المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى عليها لا يحول دون اعمال الجزاء المنصوص عليه فيها وهو رد الالتزام الى الحد المعقول على الوجه الذى يتطلبه القانون ،

لأن القاضى لا يعمل هذا الجزاء الا بالنسبة للقسط او الاقساط التى يثبت له أن اداء المشترى لها قد اصبح بسبب وقوع الحادث الطارىء غير المتوقع مرهقا له بحيث يهدده بخسارة فادحة ، أما باقى الاقساط المستقبلة فان القاضى لا يعمل فى شأنها هذا الجزاء اذا تبين ان هناك احتمالا بزوال أثر ذلك الحادث عند استحقاقها ، ويكون شأن الاداءات فى عقود المدة من حيث التأثر بالظروف الطارئة . (نقض ١٩٧٣/٥/٢٢ طعن ٢١١ س ٣٨ ق) .

الإلتزام ينقسم على الدائنين أو المدينين المتعددين بحسب الرءوس ما لم يعين الاتفاق او القانون نصيب كل منهم . مثال فى عقد بيع .

٣٨٨ — اذا لم يعين الاتفاق أو القانون نصيب كل من الدائنين أو المدينين المتعددين لم يبق الا أن ينقسم الالتزام عليهم بحسب الرءوس أو بأنصبة متساوية ، واذ خلا العقد — موضوع الدعوى — من تحديد نصيب كل من البائعين فى ثمن ما باعاه معا صفقة واحدة غير مجزاة ، فانه يكون لكل بائع نصف ثمن المبيع . (نقض ١٩٧٢/٣/٩ طعن ١٣٨ س ٣٧ ق) .

منح المشترى مهلة للوفاء بالثمن . رخصة لقاضى الموضوع .

٣٨٩ — منح المشترى مهلة للوفاء بثمن المبيع اتقاء للفسخ ، أو رفض طلبها مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع التقديرية لأنه من الرخص التى أطلق الشارع فيها لقاضى الموضوع الخيار فى أن يأخذ فيها بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معقب عليه . (نقض ١٩٦٦/٢/١٣ طعن ٢٣ س ٣٥ ق) .

منح المدين المتأخر اجلا للوفاء . رخصة من اطلاقات قاضى الموضوع . عدم بيان الحكم الاعتبارات التى اعتمد عليها فى رفض منح مهلة الوفاء . لا قصور .

٣٩٠ — لما كان اعطاء المشترى المتأخر فى دفع الثمن اجلا للوفاء به طبقا للمادة ٢/١٥٧ من القانون المدنى هو من الرخص التى اطلق الشارع فيها لقاضى الموضوع الخيار فى أن يأخذ منها بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معقب عليه ، فانه لا يقبل النعى

على الحكم لقصور أسبابه عن بيان الاعتبارات التى اعتمد عليها فى رفض منح الطاعن أجلا للوفاء بما هو متأخر فى ذمته من الثمن . (نقض ١٩٦٩/١٢/٢٣ طعن ٣٤١ س ٣٥ ق) .

تأجيل دفع الثمن لا يترتب عليه بطلان عقد البيع . التزام المشترى بأداء الثمن فى الميعاد وبالكيفية المتفق عليها .

٣٩١ ـ تأجيل دفع الثمن لا يترتب عليه بطلان عقد البيع بل يظل المشترى ملتزما بأدائه فى الميعاد وبالكيفية المتفق عنيها بين الطرفين باعتبار أن عقد البيع قد استوفى ركن الثمن . (نقض ١٩٦٩/١٢/٢ طعن ٤٢٢ س ٣٥ ق) .

التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء كان العقد فى الحقيقة بيعا أو هبة مستترة فى عقد بيع مستوفيا شكله القانونى . عدم استطاعه المتصرف اليه دفع الثمن لا يمنع من تنجيز التصرف .

٣٩٢ ـ لا يمنع من تنجيز التصرف عدم استطاعة المتصرف اليهما دفع الثمن المبين بالعقد ذلك أن التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء كان العقد فى الحقيقة بيعا أو هبة مستترة فى عقد بيع مستوفيا شكله القانونى . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٢ ق) .

دفع دعوى صحة التعاقد بتخلف المشترى عن الوفاء بالتزامه بدفع الثمن . دفع بعدم التنفيذ لا يقبل الا من المتعاقد الآخر ـ وهو البائع ـ عدم قبوله من مشتر ثان .

٣٩٣ ـ لا يجوز لغير البائع أن يدفع دعوى صحة التعاقد بتخلف المشترى عن الوفاء بالتزامه بدفع الثمن لأن هذا الدفع هو بذاته الدفع بعدم التنفيذ ولا يقبل الا من المتعاقد الآخر فاذا كان البائع لم يطعن فيما قضى به الحكم المطعون فيه من اعتبار العرض والايداع الحاصلين من المشترى صحيحين وما رتبه على ذلك من اعتبار الايداع مبرئا لذمة هذا المشترى من الثمن ؛ فانه لا يقبل من الطاعن ـ وهو مشتر ثان ـ الطعن على الحكم المطعون فيه فى هذا الخصوص مادام البائع قد ارتضاه ولم يطعن فيه . (نقض ١٩٦٧/١٢/٢٨ طعن ٢٦٠ س ٣٤ ق) .

عجز المشترى عن اثبات وفائه بالثمن . لا يجوز له اجبار البائع على تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية عن طريق دعوى صحة التعاقد . من حق البائع حبس التزامه حتى يقوم المشترى بتنفيذ ما حل من التزامات.

٣٩٤ — مادامت محكمة الموضوع قد سجلت على المشترى بحق انه عجز عن اثبات وفائه بالثمن بما يثبت به قانونا فانه لا يجوز له أن يطلب اجبار البائع على تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية عن طريق الدعوى المعروفة بصحة التعاقد أو صحة ونفاذ العقد لأن من حق البائع أن يحبس التزامه هذا حتى يقوم المشترى بتنفيذ ما حل من التزاماته . (نقض ١٩٦٧/٣/٣٠ طعن ٢٤٣ س ٣٣ ق) .

مطالبة المشترى بثمن المبيع من شأن البائع له وحده . ليس لسلف البائع ان يتمسك بعدم سداد المشترى من خلفه بباقى الثمن ولا مصلحة له فى ذلك .

٣٩٥ — متى كان الحكم المطعون قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع المعقود بين المطعون عليها الاولى والمطعون عليه الثانى قبل ان يؤدى الاخير باقى الثمن خزانة المحكمة فانه لا يكون للطاعن ثمة مصلحة فى النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لهذا السبب اذ أن المطالبة بباقى الثمن من شأن البائع وحده . (نقض ١٩٦١/٤/٢٠ طعن ١٥٢ س ٢٦ ق) .

وجود اتفاق بين الطرفين على دفع الثمن نقدا فى معاد معين . لا محل الرجوع الى العرف لبيان ما اذا كان يحق للبائع التحلل من الصفقة فى حالة عدم الوفاء فى الميعاد مادام أن القانون قد خوله هذا الحق .

٣٩٦ — متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن اتفاقا قد تم بين الطرفين على دفع الثمن جميعه نقدا فى ميعاد معين فانه لا محل للرجوع الى العرف لمعرفة ميعاد دفع الثمن والطريقة التى يدفع بها أو لبيان ما اذا كان يحق للبائع التحلل من الصفقة اذا لم يوف المشترى فى الميعاد مادام القانون قد خوله هذا الحق بنص صريح بما قرره فى المادة ٣٣٥ من القانون المدنى القديم من انه اذا اتفق فى بيع البضائع والامتعة المنقولة على ميعاد لدفع الثمن ولاستلام المبيع كان البيع مفسوخا حتما اذا لم يدفع الثمن فى

الميعاد المحدد بغير حاجة الى تنبيه رسمى . (نقض ١٩٦٢/٥/٣ طعن ٢٢٨ س ٢٦ ق) .

تحديد المحكمة ثمن المبيع بمجموع ما دفعه المشترى عند تحرير العقد الابتدائى وبعده وبما بقى من الثمن عند تحرير العقد النهائى . استناد هذا الاستخلاص الى عناصر ثابتة . باوراق الدعوى لا مخالفة للثابت بالاوراق.

٣٩٧ — متى كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة قد رأت — فى سبيل الوصول الى حقيقة ما انعقدت عليه ارادة الطرفين بشأن تحديد ثمن المبيع ، وذلك فى حدود سلطتها التقديرية — أن تحدد ثمن الصفقة بمجموع ما دفعه المشترى (الطاعن) سواء عند تحرير العقد الابتدائى أو بعد ذلك وبما بقى من الثمن عند تحرير العقد النهائى وحصلت من ذلك الثمن الذى اتفق عليه الطرفان بعد تحرير العقد الابتدائى ، وكان هذا الاستخلاص مستمداً من عناصر ثابتة بأوراق الدعوى فان النعى على الحكم بتشويه الوقائع أو مخالفة الثابت بالاوراق يكون فى غير محله . (نقض ١٩٦٢/٥/١٠ طعن ٣٥٩ س ٢٦ ق) .

عقد اتفاق بين المشترى والبائع بشأن تجديد التزامه بالوفاء بباقى الثمن واستبدال التزام جديد به يكون مصدره عقد قرض . تعليق هذا الاتفاق على شرط واقف هو قيام الاول برهن بعض اطيانه لصالح البائع ضماناً لوفائه بدين القرض . تخلف هذا الشرط بقيام المشترى برهن هذه الاطيان الى احد البنوك . زوال الالتزام الجديد وبقاء الالتزام القديم وهو التزام المشترى بدفع الثمن على اصله دون ان ينقضى . اعتبار التجديد كان لم يكن .

٣٩٨ — اذا كان الاتفاق الذى عقد بين المشترى والبائع — بشأن تجديد التزامه بالوفاء بالباقى من الثمن واستبدال التزام جديد به يكون مصدره عقد قرض — معلقا على شرط واقف هو قيام المشترى برهن قدر من اطيانه رهنا تأمينيا فى المرتبة الاولى لصالح هذا البائع ضمانا لوفائه بدين القرض ، وكان هذا الشرط قد تخلف بقيام هذا المشترى برهن هذه الاطيان ذاتها الى احد البنوك مما اصبح معه مؤكدا ان الامر الذى علق الالتزام الجديد على وقوعه لن يقع فانه يترتب على تخلف هذا الشرط

انواقف زوال هذا الالتزام وبقاء الالتزام القديم ـــ وهو التزام المشترى بدفع باقى الثمن ـــ على أصله دون ان ينقضى واعتبار التجـديد كان لم يكن . (نقض ١٩٦٤/١١/١٢ الطعان رقما ٥٢٣ ، ٥٢٤ س ٢٩ ق) .

تطبيق نظرية الحوادث الطارئة على عقود البيع التى يكون فيها الثمن مقسطا ، اثره فى رد الالتزام الى الحد المعقول بالنسبة للقسط او الاقساط التى يثبت ان التزام المدين بها اصبح مرهقا بسبب الحادث الطارىء بما يهدده بخسارة فادحة ، عدم اعمال هذا الجزاء بالنسبة للاقساط المستقبلة فى حالة احتمال زوال اثر الحـادث الطارىء عنـد اسـتحقاقها . خروج الاقساط التى حلت قبل وقوع الحادث وقصر المدين فى الوفاء بها حتى وقوع الحادث عن دائرة هذه النظرية . شرط تطبيق النظرية الا يكون تراخى المدين فى تنفيذ الالتزام الى ما بعد وقوع الظرف الطارىء راجعا الى خطئه .

٣٩٩ ـــ فى حالة اعمال حكم الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى على عقود البيع التى يكون فيها الثمن مقسط يجب على القاضى الا يعمل الجزاء المنصوص عليه فى هذه الفقرة الا بالنسبة للقسط او الاقسـاط التى يثبت له أن أداء المشترى لها قد اصبح بسبب وقوع الطارىء غـير المتوقع مرهقا له بحيث يهدده بخسارة فادحة ، أما باقى الاقسـاط المستقبلة فان القاضى لا يعمل فى شأنها هذا الجزاء اذا تبين أن هناك احتمالا لزوال اثر هذا الطارىء عند استحقاقها ويكون شـأن الاقسـاط فى ذلك شـأن الاداءات فى عقود المدة من حيث التأثر بالظروف الطارئة كما انه لا يجوز اعمال حكم الظروف الطارئة على الاقساط التى تكون قد حلت قبل وقوع الحادث الطارىء وقصر المدين فى الوفاء بها حتى وقع الحادث ، ذلك انه يشترط لتطبيق النظرية الا يكون تراخى تنفيذ الالتزام الى ما بعـد وقوع الظرف الطارىء راجعا الى خطأ المدين . (نقض ١٩٦٤/٣/٢٦ طعـن ٣٦٨ س ٢٩ ق) .

منح الحكومة بعض التسهيلات للمشترى اراضيها لا يمنـع من افادة المشترى من تطبيق حكم الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ مدنى اذا ما ثبت ان هذا التيسير لم يجد فى رد التزامه الى الحد المعقول .

٤٠٠ ــ صدور قرار من مجلس الوزراء بمنح بعض التسهيلات لمشترى أراضي الحكومة لا يمنع من افادة المشترى من تطبيق حكم الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى على حالته اذا ما ثبت أن هذا التيسير لم يجد فى رد التزامه المرهق الى الحد المعقول . (نقض ١٩٦٤/٣/٢٦ طعن ٣٦٨ س ٢٩ ق) .

يشترط فى الارهاق الذى يصيب المدين فى تنفيذ التزامه من جراء الحادث الطارىء ان يكون من شأنه تهديده بخسارة فادحة . عدم الاعتداد بالخسارة المألوفة فى التعامل . من آثار قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انخفاض أثمان الاراضى الزراعية عامة وجوب النظر عند تقرير الارهاق المترتب على الحادث الطارىء الى ذات الصفقة موضوع العقد مثار النزاع . الوقوف على مدى ما أصاب المدين من ارهاق نتيجة صدور قانون الاصلاح الزراعى يتعين بحث اثر هذا القانون على الصفقة محل التعاقد وتبين مدى انخفاض ثمن الصفقة نتيجة صدوره وما سببه هذا الانخفاض من ارهاق للمدين .

٤٠١ ــ يجب ان ينظر عند تقدير الارهاق الذى ترتب على الحادث الطارىء الى ذات الصفقة التى ابرم بشأنها العقد مثار النزاع . ومن ثم فانه لتقدير ما اذا كان قد ترتب على صدور قانون الاصلاح الزراعى ارهاق للمدين بالمعنى الذى يتطلبه القانون فى الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى يتعين على المحكمة أن تبحث اثر هذا القانون على الصفقة محل التعاقد وتبين ما اذا كان قد انخفض ثمن هذه الصفقة نتيجة صدور القانون المذكور أو لم ينخفض، ومدى ما سببه هذا الانخفاض ــ فى حالة تحقق حصوله ــ من ارهاق للمدين، اذ يشترط فى الارهاق الذى يصيب المدين فى تنفيذ التزامه من جراء الحادث الطارىء أن يكون من شأنه تهديده بخسارة فادحة، ولذلك فان الخسارة المألوفة فى التعامل لا تكفى لاعمال حكم الظروف الطارئة . (نقض ١٩٦٤/٣/٢٦ طعن ٣٦٨ س ٢٩ ق) .

اقتصر القانون ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ على تنظيم العلاقة بين البائع والمشترى فيما يتعلق بتحديد ما يجب اداؤه من ثمن الاطيان التى خضعت للاستيلاء .

اما ما لم يخضع للاستيلاء من الصفقة المبيعة فتنظيم علاقة طرفيه متروك لاحكام القانون المدنى ومنها حكم الظروف الطارئة .

٤٠٢ ــ اقتصر القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ على تنظيم العلاقة فيما بين البائع والمشترى على وجه معين عن طريق تحديد ما يجب اداؤه من ثمن الاطيان التى خضعت للاستيلاء حتى لا تختلف معايير التقدير بشأنها . اما ما لم يخضع لهذا الاستيلاء من الصفقة المبيعة فان المشرع ترك تنظيم علاقة الطرفين بشأنه لاحكام القانون المدنى ومن بينها حكم الظروف الطارئة الواردة فى المادة ٢/١٤٧ منه . (نقض ٤/٣٠/طعن ١٣٩ س ٢٩ ق) .

قاعدة تقسيم المغارم بين البائع والمشترى التى جاء بها القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ ، شروط تطبيقها ، لكون سند المشترى عقد بيع ثابت التاريخ قبل ١٩٥٢/٧/٢٣ ، وكون الاجل المعين للوفاء بالثمن كله او بعضه يحل اصلا بعد هذا التاريخ ، ووقوع الاستيلاء على الارض المبيعة كلها او بعضها لدى المشترى . لا اثر لرفع الدعوى من البائع او المشترى قبل صدور هذا القانون مادام لم يصدر فيها حكم نهائى .

٤٠٣ ــ قاعدة تقسيم المغارم بين البائع والمشترى التى جاء بها القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ تنطبق بصريح نص القانون متى كان سند المشترى عقد بيع ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ ، وكان الاجل المعين للوفاء بالثمن كله او بعضه يحل أصلا بعد هذا التاريخ ، ووقوع الاستيلاء على الارض المبيعة كلها او بعضها لدى المشترى لمجاوزة المستولى عليه المائتى فدان التى يجوز للمشترى الاحتفاظ بها ولا يحول دون اعمال حكم هذا القانون أن تكون الدعوى قد رفعت من البائع او المشترى قبل صدوره مادام لم يصدر فيها حكم نهائى . (نقض ١٩٦٤/٤/٣٠ طعن ١٣٩ س ٢٩ ق) .

تطبيق القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ . شرطه . ثبوت تاريخ عقد البيع قبل ٢٣ يولية ١٩٥٢ والاتفاق على حلول الاجل المعين للوفاء بالثمن كله او بعضه بعد هذا التاريخ . يستوى فى ذلك تحديد الأجل فى عقد البيع أو بمقتضى اتفاق لاحق له تم قبل ٢٣ يوليو ١٩٥٢ .

٤٠٤ ــ مفاد المادة الاولى من القانون رقـم ٤٥٢ لسـنة ١٩٥٣ أنه يشترط لتطبيق هذا القانون أن يكون عقد البيع ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ وأن يكون الاجل المعين للوفاء بالثمن كله أو بعضه متفقا على حلوله بعد هذا التاريخ ، يستوى فى ذلك أن يكون هذا الاجل قد حدد فى عقد البيع ذاته أو بمقتضى اتفاق لاحق له تم قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ اذ يعتبر الاجل فى الحالتين يحل أصلا بعد هذا التاريخ فى المعنى الذى يقصده القانون سالف الذكر وتتحقق بذلك الحكمة التى توخاها المشرع وهى ــ على ما صرحت به المذكرة الايضاحية ــ حماية المشترى الذى استحق عليه باقى الثمن استحقاقا عاديا بعد ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ وقصرت موارده عن الوفاء به نتيجة لصدور قانون الاصلاح الزراعى . (نقض ١٩٦٤/٥/٧ طعـن ٤٤٢ س ٢٩ ق) .

الارهاق الذى يصيب المدين فى تنفيذ التزامه من جراء الحادث الطارئ شرطه . أن يكون من شأنه تهديده بخسارة فادحة . عدم الاعتداد بالخسارة المألوفة فى التعامل . وجوب النظر عند تقدير الارهاق المترتب على الحادث الطارئ الى ذات الصفقة موضوع العقـد مثار النزاع . من آثار قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انخفاض أثمان الاراضى الزراعية للوقوف على مدى ما أصاب المدين من ارهاق نتيجة صدور قانون الاصلاح الزراعى يتعين بحث أثر هذا القانون على الصفقة محل التعاقد وتبين مدى انخفاض ثمن الصفقة نتيجة صدوره وما سببه هذا الانخفاض من ارهاق المدين .

٤٠٥ ــ لا يجوز الاستناد فى نفى الارهاق الذى تتطلبه الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى الى القول بأن الواقع الملموس فى الحياة العملية يدل على عـدم تأثير قانون الاصـلاح الزراعى فى ثمن الاطيـان الزراعية ، ذلك أن المشرع قد أقر فى المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ بأنه ترتب على صدور قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انخفاض أثمان الاراضى الزراعية وتحديد قيمة الاجرة عنها ، كمـا أقر بذلك فى القرار الذى اتخذه مجلس الوزراء فى ١١ من أغسطس سـنة ١٩٥٣ بالموافقة على المذكرة المقدمة اليه من وزارة المالية فى شأن منح بعض

التسهيلات لمشترى اراضى الحكومة والتى ورد فيها ان قانون الاصـــلاح الزراعى أحدث تأثيرا كبيرا فى أثمان الاراضى فانخفضت أثمانها وايجاراتها وترتب على ذلك أن عجز كثيرون من المشترين قبل صدور هذا القـــانون عن الوفاء بالتزاماتهم أمام الحكومة .

ـــ يجب أن ينظر عند تقدير الارهاق الذى ترتب على الحادث الطارىء الى الصفقة التى أبرم فى شأنها العقد مثار النزاع ومن ثم فانه لتقرير ما اذا كان قد ترتب على صدور قانون الاصلاح الزراعى ارهاق للمدين بالمعنى الذى يتطلبه القانون فى الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القـــانون المدنى يتعين على المحكمة ان تبحث أثر هذا القانون على ذات الصفقة محـــل التعـــاقد وتبين ما اذا كان قد طرأ انخفاض فى ثمن الاطيـــان المبيعة نتيجة صدور ذلك القانون أو لم يطرأ ، ومدى ما سببه هذا الانخفاض ـــ فى حالة تحقيق حصوله ـــ من ارهاق للمدين ، اذ يشـــترط فى الارهاق الذى يبرر تطبيق حكم الظروف الطارئة أن يصل الى حد تهديد المدين بخسارة فادحة ، مما ينتج عنه أن الخسارة المألوفة فى التعامل لا تكفى للافادة من هذا الحكم . (نقض ١٩٦٤/٧/٢ طعـــــن ١٨٧ س ٢٩ ق) .

نظرية الحوادث الطارئة تطبيقها على جميع العقود التى يفصل بين ابرامها وبين تنفيذها فترة من الزمن يطرأ خلالها حادث استثنائى عام غير متوقع يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا للمدين . مثال ذلك عقود البيـــع المؤجل فيها الثمن كله أو بعضه .

٤٠٦ ـــ يبين من نص الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى أن المشرع فى اطلاقه التعبير بالالتزام التعاقدى لم يخصص نوعا من الالتزام التعاقدى بعينه بل أورد النص بصيغة عامة تتسع لتطبيق نظرية الظروف الطارئة على جميع العقود التى يفصل بين ابرامها وتنفيذها فترة من الزمن يطرأ خلالها حادث استثنائى عام غير متوقع يؤدى الى جعل تنفيذ الالتزام مرهقا للمدين بما يجاوز حدود السعة . ومن ثم فان هذه النظرية تنطبق على عقود المدة ذات التنفيذ المستمر أو الدورى كما تنطبق على العقود الفورية التى يتفق فيها على أجل لاحق لتنفيذ بعض التزامات العاقدين وذلك لتحقيق

حكمة التشريع فى الحالتين وهى اصلاح ما اختل من التوازن الاقتصادى للعقد فى الفترة ما بين ابرامه وتنفيذه نتيجة للظروف الاستثنائية التى طرأت خلال هذه الفترة وذلك برفع العنت عن المدين تمكينا له من تنفيذ التزامه دون ارهاق كبير وهذا الاختلال كما قد يحدث فى الالتزامات التى تنفذ بصفة دورية أو مستمرة فانه يحدث ايضا فى الالتزامات المؤجلة التنفيذ .
ولا يقدح فى تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود البيع المؤجل فيها الثمن كله او بعضه لن ارجاء دفع الثمن انما قصد به تيسير التنفيذ على المشترى فلا ينبغى ان يضار به البائع ذلك أن الاجل امر ملحوظ فى التعاقد على الصفقة اصلا اولاه ما تمكن البائع من ابرام العقد بالثمن المتفق عليه فيه فلا يعتبر والحال كذلك تأجيل تنفيذ التزام المشترى بدفع الثمن تفضلا من البائع . (نقض ١٩٦٥/٢/١٨ طعن ٢٤٨ س ٣٠ ق) .

الحكم بصحة ونفاذ العقد دون أن يقيم الدليل على وفاء المشترى بكامل الثمن وعدم رده على دفاع البائع فى هذا الخصوص . خطأ وقصور .

٤٠٧ — متى كان الثابت أن المشترى دفع جزءا من ثمن المبيع عند تحرير عقد البيع واتفق على سداد الباقى عند تحرير العقد النهائى وأن البائع تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المشترى لم يوف كامل الثمن المستحق فى ذمته فان الحكم يكون قد خالف القانون اذ قضى بصحة ونفاذ العقد دون ان يقيم الدليل على وفاء المشترى بكامل الثمن ، كما أنه قد يكون قد عاره قصور فى التسبيب اذا لم يرد على دفاع البائع فى هذا الخصوص . (نقض ١٩٥٧/٤/٢٥ طعن ٨٦ س ٢٣ ق) .

اقامة الدعوى من المشترى بطلب صحة التعاقد . الدفع بعدم وفاء المشترى بكامل الثمن . اغفال بحثه والحكم بصحة التعاقد . قصور .

٤٠٨ — متى كان المشترى قد رفع الدعوى بطلب صحة التعاقد عن عقد البيع وأسس دعواه على أنه وفى بالتزامه بالثمن وطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات هذا الوفاء كما دفع البائع الدعوى بعدم وفاء المشترى بكامل الثمن فقضت المحكمة بصحة التعاقد وكان مفهوم ما ذكرته عن ذلك الوفاء أن نظر المحكمة انما يتعلق بصحة التعاقد فحسب وليس لها أن

تتعرض الى امر الوفاء او عدم الوفاء بالالتزامات المترتبة على التعاقد فانها تكون قد اخطأت فى فهم القانون خطأ جرها الى التخلى عن النظر فيما دفع به البائع من عدم وفاء المشترى بكامل الثمن وفيما رد به المشترى من جانبه واسس عليه دعواه من انه وفى بالتزامه بالثمن ويكون الحكم قد شابه قصور مبناه الخطأ فى فهم القانون ـ ذلك أن عقد البيع من العقود التبادلية والبائع لا يجبر على تنفيذ التزامه اذا ما دفع الدعوى بعدم قيام المشترى بتنفيذ التزامه بأنه لم يوف اليه بثمن المبيع المستحق وهو دفع يترتب على ثبوته حبس التزام البائع بنقل الملكية حتى يقوم المشترى بتنفيذ ما حل من التزامه.

(نقض ١٩٥٧/١١/١٤ طعن ١٩٦ س ٢٣ ق) .

التمسك لاول مرة امام محكمة النقض بأن الحكم اغفل بحث ما اذا كان البائع قد تقدم بنفسه او بوكيل عنه الى محل المشترى لاستيفاء الباقى فى ذمته من الثمن وفوائده طبقا للمادة ٣٢٩ مدنى قديم ، غير مقبول . سبب جديد يخالطه واقع .

٤٠٩ ـ اذا كان المشترى لم يتمسك امام محكمة الموضوع بما ينعاه على الحكم اذ قضى بفسخ عقد البيع من انه اغفل بحث ما اذا كان البائع قد تقدم بنفسه او بوكيل عنه الى محله لاستيفاء الباقى فى ذمته من الثمن وفوائده طبقا للمادة ٣٢٩ مدنى قديم فان هذا النعى غير مقبول لأنه يتضمن سببا جديدا يخالطه واقع فلا تجوز اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض .

(نقض ١٩٥٧/٥/٢٣ طعن ١٤٧ س ٢٣ ق) .

اشتراط دفع الثمن قبل استلام المبيع لا يمنع من اعتبار البائع هو المقصر اذا كان المشترى قد ابدى استعداده لدفع الثمن على ان يتسلم المبيع ومع ذلك لم يبد البائع استعداده للتسليم .

٤١٠ ـ اذا كان الطاعن قد اعتمد فى دفاعه على أن عدم قيامه بتسليم المبيع يرجع الى ان المطعون عليه لم يبد استعداده لدفع الثمن الا بعد التسليم مع انه متفق فى العقد على دفع الثمن قبل التسليم وبذلك يكون المطعون عليه هو المقصر وتقع عليه تبعة التقصير ، وكانت المحكمة اذ اطرحت هذا الدفاع قد قررت ان محل التمسك به هو أن يكون الطاعن قد اظهر استعداده

لتسليم المبيع اما وهو لم يفعل ذلك فلا يحــق له ان يطالب المطعون عليه بدفع الثمن قبل التسليم ، هذا فضلا عن أن المطعون عليه قد قرر بانذاره الذى أعلنه للطاعن أنه على استعداد لدفع كامل الثمن عند تسلمه المبيع بالسعر المتفق عليه كما اشترط فى الاتفاق ومع ذلك لم يقم الطاعن بتنفيذ التزامه ، فان هذا الذى قررته المحكمة هو استخلاص سليم ولا مخالفة فيه للقانون كما لا يشوبه قصور . (نقض ١٩٥٢/١٢/٢٥ طعن ٢٤٩ س ٢٠ق).

جواز رفض طلب صحة التعاقد واعتبار البيع مفسوخا لعدم قيــام المشترى بالوفاء الكامل وعدم جواز تخطئته الحكم بانه للمشترى وفقـــا للشرط الفاسخ الضمنى تفادى الفسخ بالوفاء حتى صدور الحكم .

٤١١ — ان وفاء المشترى بثمن ما اشتراه يجب بحكم المادة ١٦٨ من القانون المدنى ، أن يكون كاملا . فاذا كان قد قضى برفض دعوى صحة التعاقد المرفوعة من المشترى واعتبار البيع مفســوخا لعــدم وفائه بكل التزامه فلا يجدى فى الطعن فى هذا الحكم الاحتجاج بما هو مخول قانونا للمشترى ، فى حالة الشرط الفاسخ الضمنى ، من تفادى الفسخ بالوفاء حتى قبل صدور الحكم . (نقض ١٩٤٧/٥/٨ طعن ٤١ س ١٦ ق) .

عدم وجود تناقض بين اعتبار المشترى مستعدا لدفع الثمن استعدادا يمنع من الفسخ وبين القضاء عليه بالثمن وملحقاته .

٤١٢ — لا تناقض بين أن ترى المحكمة استعداد المشترى الجــدى للوفاء بالثمن كافيا لرفض طلب فسخ البيع وبين أن تقضى عليه بأن يدفع مازال عالقا بذمته من ثمن وملحقات . (نقض ١٩٤٨/١٢/٩ طعن ١٢١ س ١٧ ق) .

قضاء الحكم للبائع بتعويض عما لحقه من ضرر لتأخير المشــترى فى اتمام الصفقة لا يعتبر مناقضا لرفضه طلب الفسخ وقضائه بصحة ونفاذ البيــع .

٤١٣ — اذا كان الحكم مع قضائه للبائع بتعويض عما لحقه من الضرر من جراء تأخير المشترى اتمام الصفقة وتعداده الاخطاء التى وقعت منه قد

قضى للمشترى بصحة البيع ونفاذه ورفض دعوى البائع بفسخه ، فلا يصح للبائع أن ينعى عليه انه تناقض واضطرب فى اسبابه ، فان ما ذكره من اخطاء المشتري قد كان فى صدد تبرير التعويض الذى قضى به للبائع عما لحقه من ضرر ، ولا تناف بينه وبين ما قضى به من رفض طلب الفسخ .
(نقض ١٩٤٤/٦/٨ الطعون ارقام ٣٩ ، ٤٤ س ١٣ ، ١٧ ق) .

حق قاضى الموضوع فى اعطاء مهلة للوفاء بالثمن بدلا من الفسخ دون بيان الاعتبارات التى اعتمد عليها فى اعطاء المهلة .

٤١٤ — أن اعطاء المشترى المتأخر فى دفع الثمن ميعادا للوفاء بدلا من الحكم بالفسخ وفق المادة ٣٣٣ من القانون المدنى القديم من الرخص التى اطلق الشارع فيها لقاضى الموضوع الخيار فى أن يأخذ منها بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معقب عليه ، ولذلك لا يقبل النعى على الحكم بقصور اسبابه عن بيان الاعتبارات التى اعتمد عليها فى منح المهلة للوفاء بمتأخر الثمن . (نقض ١٩٥٠/٣/٢٣ طعن ١٥٥ س ١٨ ق) .

ايداع الثمن

للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن اذا كانت هناك اسباب جدية تبرر ذلك منها حالة ما اذا كان المدين يطالب بالتزام مقابل لم يتيسر له استيفاؤه قبل تنفيذ التزامه .

لا يمنع من صحة الايداع ان يكون معلقا على شرط يحق للمدين فرضه .

— مفاد نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى يجيز للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن اذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك وكان من هذه الاسباب — وعلى ما صرحت به المذكرة الايضاحية لتلك المادة — حالة ما اذا كان المدين يطالب بالتزام مقابل لم يتيسر له استيفاؤه قبل تنفيذ التزامه فله أن يقوم بالايداع فى هذه الحالة مباشرة على ذمة المشترى دون حاجة الى عرضه عليه ، لما كان ذلك وكان الشرط الذى يجعل الايداع غير مبرىء للذمة هو ما لا يكون للمدين حق فى فرضه ، فلا يمنع من صحة الايداع ان يكون معلقا على شرط يحق له فرضه .
(نقض ١٩٨٣/١/٤ طعن ٨٩٨٩ س ٤٩ ق)

التصريح بايداع باقى الثمن خزانة المحكمة . لا يعتبر فصلا فى الخصومة . عدم اكتسابه حجية الامر المقضى .

٤١٥ ـــ تصريح محكمة الموضوع للطاعنين بايداع باقى الثمن خزانة المحكمة لا يعتبر فصلا فى الخصومة مما تستنفذ به المحكمة ولايتها ، ويحوز حجية الامر المقضى . (نقض ١٩٨١/١١/١٨ طعن ٣٨٨ س ٤٨ ق) .

ايداع المشترى باقى الثمن . اشتراطه . عدم صرفه للبائع آلا بعد التوقيع على العقد النهائى . لا اثر له . صحة العرض والايداع . اعتباره مبرئا للذمة .

٤١٦ ـــ الشرط الذى يجعل العرض والايداع غير مبرىء للذمة هو ما لا يكون للمدين حق فى فرضه ، ومن ثم فان ايداع المطعون ضدهما (المشترين) باقى الثمن مع اشتراط عدم صرفه للطاعنة (البائعة) الا بعد التوقيع على العقد النهائى طبقا لنصوص عقد البيع لا يؤثر على صحة العرض والايداع ويبرىء ذمتهما من باقى الثمن ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى بحق الى أن الشرط الصريح الفاسخ لم يتحقق لعدم تمام الاعذار فان أمر الفسخ فى هذه الحالة يكون خاضعا لتقدير محكمة الموضوع، يشترط للقضاء به أن يظل المدين متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم فى الدعوى ، ومتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب فسخ عقد البيع على أن المطعون ضدهما قاما بالوفاء بباقى الثمن فى الوقت المناسب اذ عرضاه على الطاعنة عرضا حقيقيا وأودعاه وذلك قبل الجلسة الاولى المحددة لنظر دعوى الفسخ ، فان الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٩/١/٢٥ طعن ٥٤٤ س ٤٨ ق) .

القضاء للبائع بالفوائد دون باقى الثمن . ايداع المشترى لباقى الثمن خزينة المحكمة مشروطا بتقديم مستندات الملكية . لا يمنع من توافر مصلحة البائع فى الطعن على هذا القضاء .

٤١٧ ـــ اذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه قضى للطاعنة بطلب الفوائد فقط دون باقى الثمن ، وكان ايداعه خزينة المحكمة ـــ وعلى ما يسلم

به المطعون ضدهم — ايداعا مشروطا بتقديم مستندات — الملكية — فانه بهذا الوصف لا يحقق ما ابتغته الطاعنة من دعواها فتتوافر لها المصلحة من الطعن ويتعين رفض الدفع بعدم قبول الطعن . (نقض ١٩٧٥/١٢/١٠ طعن ٢٧٤ س ٤٠ ق) .

ثبوت تقصير البائع فى الوفاء بالتزامه بسداد دين الرهن وتسليم مستندات الملكية للمشترى . الوفاء بالثمن عن طريق ايداعه خزينة المحكمة دون عرضه على البائع . صحيح .

٤١٨ — لما كان الحكم المطعون فيه قد أعمل اتفاق الطرفين وخلص بأسباب سائغة ولها سندها الى ثبوت الاسباب الجدية التى يخشى معها نزع المبيع من يد المطعون ضدهم ، وان الطاعنة قصرت فى تنفيذ التزامها بالوفاء بكامل دين الرهن — للبنك — وتسليم المستندات اللازمة للتوقيع على العقد النهائى ، وهى الالتزامات المقابلة لالتزام المطعون ضدهم بأداء باقى الثمن مما يخولهم حق حبسه عملا بالمادتين ١٦١ ، ٢/٤٥٧ من القانون المدنى ويجعل وفاءهم به عن طريق ايداعه صحيحا طبقا لما تقضى به المادة ٣٣٨ من هذا القانون لثبوت الاسباب الجدية التى أوردها تبريرا لهذا الاجراء فانه يكون قد أصاب صحيح القانون ، ولا يقدح فى ذلك أن يكون الحكم قد اخطأ فى وصف اشتراط الطاعنة فى العقد أن الرهن لا يمنع من سداد الثمن بأنه شرط قائم على الغش فى حين انها لم تخف الرهن على المطعون ضدهم وأجازت لهم حبس الدين وفوائده من باقى الثمن ، لأن ذلك الوصف لم يكن لازما لقضائه . (نقض ١٩٧٥/١٢/١٠ طعن ٢٧٤ س ٤٠ق) .

قيام المشترى بايداع الثمن على ذمة البائعين فى صفقة غير مجزاة . عدم اعتراضهم على الايداع . مؤداه . براءة ذمته من الثمن . لكل بائع أن يستأدى حصته من الثمن وفق الاجراءات المقررة قانونا .

٤١٩ — اذا كان المطعون ضده الاول (المشترى) قد أودع باقى الثمن على ذمة الطاعنة وسائر البائعين ، وطالما ان الايداع لم يكن فى ذاته محل اعتراض ، فان ذمة المطعون ضده تبرأ بايداع المستحق من الثمن على ذمة البائعين جميعا ، لأن الصفقة بالنسبة له كانت غير مجزاة ، وللطاعنة أن

تستأدى حصتها من الثمن المودع وفق الاجراءات المقررة قانونا . (نقض ١٩٧٢/٤/٢٩ طعن ٢٨٦ س ٣٧ ق) .

ايداع المشترى لباقى الثمن والتصريح بصرفه للبائع بعد تطهير العين المبيعة من التسجيلات . ايداع صحيح مبرىء لذمة المشترى .

٤٢٠ — اذا كان اقتضاء البائع لباقى الثمن مشروطا بأن يكون قد أوفى بالتزامه بتطهير العين المبيعه من كافة ما عليها من حقوق ، فان ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من عدم الاعتداد بايداع المشترين لباقى الثمن لتعليق الصرف على القيام بتطهير العين ، قول لا يصادف صحيح القانون ذلك انه متى كان للمشترين الحق فى حبس الباقى من الثمن ، فانهما اذ قاما بايداعه مع اشتراط تطهير العين المبيعة من التسجيلات قبل صرفه الى البائع ، فان هذا الايداع يكون صحيحا وتترتب عليه آثاره القانونية فتبرأ ذمتهما من الباقى عليهما من الثمن . (نقض ١٩٧٠/٤/١٤ طعن ٥٧ س ٣٦ ق) .

للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن اذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك منها حالة ما اذا كان المدين يطالب بالتزام مقابل لم يتيسر له استيفاؤه قبل تنفيذ التزامه . للبائع — بعد فسخ عقد البيع — ان يوفى التزامه برد الثمن عن طريق ايداعه مباشرة لذمة المشترى دون حاجة الى عرضه عليه وذلك فى حالة رفض المشترى تسليمه المبيع مقابل رد الثمن .

٤٢١ — نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى يجيز للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن اذا كانت هناك أسباب جدية تبرر ذلك ومن هذه الاسباب — على ما صرحت به المذكرة الايضاحية — حالة ما اذا كان المدين يطالب بالتزام مقابل لم يتيسر له استيفاؤه قبل تنفيذ التزامه ومن ثم يكون للبائع بعد فسخ البيع فى حالة رفض المشترى تسليمه المبيع مقابل استيفائه ما دفعه من الثمن أن يوفى بالتزامه برد الثمن الذى قبضه عن طريق ايداعه مباشرة لذمة المشترى دون حاجة الى عرضه عليه . (نقض ١٩٦٨/٦/٢٧ طعن ٤٩٣ س ٣٤ ق) .

دعوى المشترى بصحة ونفـاذ البيع المتضـمنة أنه قد عرض الثمن المستحق على البائع ولما رفضه اودع ذمته . اعتبار هذا الطلب متضمنا طلب الحكم بصحة العرض والايداع . اقتضاء المحكمة ان يستصدر المشترى حكما سابقا بصحة العرض والايداع . خطأ .

٤٢٢ — متى كان المشترى قد اورد بصحيفة دعواه التى اقامها ضد البائع « انه عرض على البائع القسط المستحق من الثمن عرضا حقيقيـا باعذار اعلن له فرفض استلام المبلغ وقام المحضر بايداعه خزانة المحكمة على ذمة المعلن اليه على ان يصرف له بلا قيد ولا شرط ولا اجراءات واعلن بمحضر الايداع فى ذات اليوم وانه يحق للطالب والحال هذه رفع الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع » . فان هذا الذى أسس عليه المشترى دعواه يتضمن حتما طلبه القضاء بصحة العرض والايداع . فاذا ذهبت المحكمة الى أن العرض والايداع الحاصـل من المشـترى لا يعتبر مبرئا لذمته من القسط الذى حل ميعاده لأن البائع رفض العرض ، وتطلبت المحكمة ان يحصل المشترى على حكم سابق بصحة العرض والايداع ولم تقم اعتبارا للطلب الموجه بالدعوى المرفوعة امامها من المشترى بحسبانه طلبا سابقا على طلب الحكم بصحة ونفاذ العقد ، فانها تكون قد أخطأت فى تطبيـق القانون ، وحجبت نفسها بذلك عن بحث طلب صحة العرض والايداع الذى تضمنته صحيفة دعوى المشترى . (نقض ١٩٦٧/١/٢٤ طعن ١٦٠ س ٣٣ ق) .

قيام العرض الحقيقى المشفوع بالايداع مقام الوفاء . شرطه أن يكون رفض الدائن قبول الوفاء المعروض بغـير مبرر .

٤٢٣ — يشترط لقيام العرض الحقيقى المشفوع بالايداع مقام الوفاء أن يكون رفض الـدائن قبـول الوفاء المعـروض بغـير مبرر . (نقض ١٩٦٧/١/١٩ طعن ١٥ س ٣٣ ق) .

تعليق دفع باقى الثمن على توقيع البائع على عقد البيع النهائى ، امتناع البائع عن التوقيع . لجوء المشترى لدعوى صحة ونفاذ العقـد . جواز ايداع الثمن دون عرضه على المشترى . المادة ٣٣٨ مدنى .

٤٢٤ — مؤدى نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى أن للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن اذا كانت هناك اسباب جدية تبرر ذلك . فمتى كان الحكم قد اقام قضاءه بصحة ايداع الثمن دون أن يسبقه عرض حقيقى على ما قرره من ان البائع اقام دعواه بفسخ عقد البيع قبل رفع المشترى لدعواه بصحته ونفاذه ، وأن التزام المشترى بدفع باقى الثمن معلق على التوقيع على العقد النهائى ، وقد امتنع البائع عن التوقيع عليه ، فلم يكن له حق فى استيفاء الثمن حتى يعرضه المشترى عليه . وخلص الحكم من ذلك الى أن هذين السببين جديان ويبرران هذا الاجراء طبقا للمادة ٣٣٨ من القانون المدنى . فان هذا الذى ذكره الحكم فى تبرير قيام المشترى بايداع باقى الثمن مباشرة دون عرضه على البائع هو قول يؤدى الى ما انتهى اليه من اعتبار الايداع صحيحا . (نقض ١٩٦٦/١١/١٥ طعن ١٦٣ س ٣٢ ق) .

تعليق دفع باقى الثمن على توقيع البائع على عقد البيع النهائى . ايداع المشترى الثمن مع اشتراط عدم صرفه للبائع الا بعد الحكم نهائيا بصحة ونفاذ العقد . صحيح .

٤٢٥ — الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع يقوم مقام التوقيع أمام الموثق على عقد البيع النهائى ويحل محله فى التسجيل . فاذا كان وفاء باقى الثمن موقف على التوقيع على العقد النهائى ، فان اشتراط المشترى الا يصرف للبائع باقى الثمن الذى اودعه خزانة المحكمة الا بعد صدور حكم نهائى بصحة ونفاذ ذلك العقد هو اشتراط صحيح . (نقض ١٩٦٦/١١/١٥ طعن ١٦٣ س ٣٢ ق) .

عرض المشترى باقى الثمن على البائع امام محكمة الدرجة الاولى وتمسكه بهذا العرض فى مواجهة البائع . لا يلزم لصحته اتخاذ اجراءات اخرى .

٤٢٦ — اذا كان الثابت من بيانات الحكم أن عرض المطعون عليهما باقى الثمن على الطاعنين حصل بعد رفع الدعوى أمام محكمة الدرجة الاولى وظلا متمسكين بهذا العرض فى مواجهتهم رغم رفضهم قبوله فان ذلك يعد

بمثابة عرض ابدى امام المحكمة حال المرافعة ولا يلزم لصحته اتخاذ اجراءات اخرى كاعلان هذا العرض عملا بالمادة ٧٩٢ من قانون المرافعات. (نقض ١٩٦٣/٣/٢٨ طعـــن ٢٨ س ٢٨ ق) .

ايداع الثمن لا يمنع من الفسخ اذا كان هذا الايداع لم يشمل الفوائد الفوائد المستحقة قانونا لان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات :

٤٢٧ ــ ان المشـــترى لا يكون قد وفى بالتزاماته كاملة اذا لم يودع الثمن وما استحق عليه من فوائد حتى وقت الايداع عملا بالمادة ٣٣٠ من القانون المدنى ــ القديم ــ وبدون هذا الايداع الكامل لا يمكن تفادى الفسخ المترتب على عدم قيام المشترى بالتزاماته المنصوص عليها فى العقد . واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بفسخ البيع أقام قضاءه على أن العقار المبيع الذى تسلمه المشترى ينتج ثمرات وأن المشترى قد اقتصر عند الايداع على المبلغ الباقى عليه من الثمن دون أن يضيف اليه ما استحق من فوائد والتى لا يشترط فى استحقاقها المطالبة بها قضائيا أو الاتفـــاق عليهـــا بين اصحاب الشأن فان ما قرره هـــذا الحكم صـــحيح فى القـــانون . (نقض ١٩٥٢/٣/٦ طعـــن ١٠٦ س ٢٠ ق) .

اعتبار المحكمة ايداع الثمن والفوائد من المشترى كان ناقصا وتأجيلها الدعوى لتكملة الايداع يوجب على المشـــترى أن يودع مع الجـــزء المكمل للايداع الاول فوائده المستحقة قانونا من تاريـــخ الايـــداع الاول حتى يوم الايداع الثانى والا وجب الفسخ .

٤٢٨ ــ اذا كان الحكم الاستئنافى مع تقريره أن محكمة أول درجة قد أصابت فى قضائها بفسخ البيع لعدم قيام المشترى بالوفاء بالتزاماته بايداع الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة ، والجزء الذى أودعه كان ناقصـــا لما شاب ايداعه من عيوب . قد أعتبر قيام المشـــترى بايداع ما هو مستحق على متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ ايداع ذلك الجزء ورسوم الايداع الســـابق خصمها من اقســـاط الثمن ــ اعتبر ذلك هو كل ما يجب على المشترى الوفاء به ، دون بيان العلة التى من أجلها لم ير موجبـــا لالزامه بفوائد متأخر الثمن من تاريـــخ الايداع الذى اعتبرته المحكمة غـــير مبرىء للذمة لغـــاية التاريـــخ الذى اجلت اليه الدعوى لايداع تكملة الثمن ، فان

سكوته عن ايراد اسباب لقضائه فى هذا الخصوص مع كون الفوائد المشار اليها مستحقة الاداء وتعد جزءا من الثمن وفقا لنصوص العقد واعمالا لاحكام المادة ٣٣٠ ، والوفاء بالثمن وملحقاته شرط اساسى لتوقى الفسخ، فانه يكون قاصرا متعينا نقضه . (نقض ١٩٥٠/٥/٢٥ طعن ١٥٤ س ١٨ ق) .

مناط الوفاء بشيك

قيام المشترى حال المرافعة بايداع شيك لامر البائع . لا يعتبر ذلك وفاء بالثمن مبرئا لذمة المشترى .

٤٢٩ — مفاد نصوص المادتين ٧٨٦ ، ٧٩٢ من قانون المرافعات انه اذا كان الدين الثابت فى ذمة المدين مبلغا من المال واراد ان يبرىء ذمته من هذا الدين بعرضه على دائنه حال المرافعة فانه يجب ان يكون هذا العرض نقودا دون غيرها فاذا كان المشترى قد اودع حال المرافعة شيكا لامر البائع واعتبر الحكم هذا الايداع وفاء بالثمن مبرئا لذمة المشترى من الدين فانه يكون قد خالف القانون ، ذلك لأن الشيك وان كان يعتبر اداة وفاء الا ان الالتزام المترتب فى ذمة الساحب لا ينقضى بمجرد سحب الشيك بل بقيام المسحوب عليه بصرف قيمته للمستفيد . (نقض ١٩٥٧/٦/١٣ الطعنان رقما ٢٤٦ ، ٢٤٧ س ٢٣ ق) .

اعطاء شيك مقابل الثمن مع النص فى العقد على التخالص من الثمن يوجب اعتبار هذا الشيك وفاء وليس استبدالا بحيث اذا فسخ البيع لم يعد لتحصيل قيمة الشيك مسوغ .

٤٣٠ — اذا اعطى شيك ثمنا لمبيع مع اثبات التخالص بالثمن فى عقد البيع ، فان اعطاء هذا الشيك يعتبر وفاء بالثمن لا استبدالا له وعلى ذلك فانه اذا حكم بفسخ البيع فلا يبقى لتحصيل قيمة الشيك محل . (نقض ١٩٤٦/٥/٢ طعن ٧٦ س ١٥ ق) .

مدى الالتزام بالوفاء بالثمن عند استبدال المبيع

تسليم قدر من المبيع واستبدال غيره به بعد ذلك باتفاق الطرفين . عدم التزام المشترى باداء ثمن القدر الاول . ليس هو المبيع الذى يلتزم باداء ثمنه .

٤٣١ — اذا كان الواقـــع فى الدعوى ان الطاعنة (وزارة الصـــحة) تعاقدت مع المطعون عليه الاخير ومورث باقى المطعون عليهم على توريد مسلى لمستشفياتها وانهما وردا لها رسالة اولى وجد بعضها غير مطابق للمواصفات المتفق عليها فى عقد التوريد فرفضت الطاعنة قبولها واخبرت مفتش صحة مدينة القاهرة بذلك فامر بضبط الرسالة واخطر النيابة العامة فاستصدرت أمرا من القضاء بتأييد هذا الضبط ، وان المطعون عليهما اذ ارتضيا هذا الرفض قاما بتوريد كمية اخرى من المسلى بدلا من الرسالة الاولى قبلتها الطاعنة ، فان الحكم المطعون فيه وقد الزم الطاعنـــة بثمن ما ثبت من التحليل صلاحيته من المسلى موضوع الرسالة الاولى تأسيسا على ان تسليم المطعون عليهما لهذا القدر الذى ثبت صلاحيته يعتبر تسليما صحيحا للشىء المبيع يوجب على المشترى اداء ثمنه المتفق عليه ، مع ان المسلى موضوع الرسالة الاولى قد اســـتبدل به غيره ولم يعـــد هو المبيع الذى تلتزم الطاعنة بأداء ثمنه طبقا لعقد التوريد ، يكون وقد اسس قضاءه على هذا الفهم الخاطىء مخالفـــا للقانون بما يستوجب نقضـــه . (نقض ١٩٥٨/١٢/٤ طعـــــن ٢٨٤ س ٢٤ ق) .

الوفاء بالثمن بعملة اجنبيـــة

الاتفاق على الوفاء بثمن المبيع بما يعادل الليرة العثمانية الذهبية من النقد السورى او الجنيهات المصرية حسب ســـعر القطع الرســـمى يوم التسجيل . تمسك البائع بانه ليس لليرة العثمانية سعر قطع فى مصر وانه يجب المحاسبة على اساس سعر القطع فى سوق دمشـــق . اخذ الحـــكم بسعر الليرة فى مصر دون بيان ما اذا كان هذا هو سعر القطع الرسمى لها . قصـــــور .

٤٣٢ — متى كان الظاهر من عقد البيع ان الوفاء بالثمن اما وفقـــا لما يعادل الليرة العثمانية الذهب من النقـــد السورى او الجنيهات المصرية حسب سعر القطع الرسمى يوم التســـجيل وتمسك البـــائع امام محكمة الموضوع انه ليس لليرة العثمانية الذهبية فى مصر سعر قطع معروف وان السعر الحقيقى الذى يجب المحاسبة عليه هو سعر القطع لها فى السوق السورية بدمشق فاعتبر الحكم لها سعرا معينا فى مصر واجرى تقدير الثمن

على هذا الاساس دون ان يوضح ما اذا كان السعر الذى أخذ به هو سعر القطع « الرسمى » لليرة العثمانية كما يقضى الاتفاق فان الحكم يكون مشوبا بالقصور المبطل له . (نقض ١٩٥٨/١/٩ طعن ٣٤٣ س ٢٣ ق) «وتراعى احـكام قانون النقـد الجـديد» .

حبس الثمن

حق المشترى فى حبس الثمن . مناطه . وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . م ٢/٤٥٧ مدنى . تقدير جدية هذا السبب من سلطة قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على اسباب سائغة .

ـ المقرر فى قضاء محكمة النقض ان حق المشترى فى حبس الثمـن مناطه وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده وأن تقدير جدية هذا السبب مما يستقل به قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على اسـباب سائغة . (نقض ١٩٨٣/١/٢ طعن ١٢٩٩ س ٥١ ق) .

حق المشترى فى حبس باقى الثمن حتى يوفى البائع بالتزامه بتسليم المبيـع .

ـ من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان للمشترى حق حبس باقى الثمن حتى يوفى البائع بالتزامه بتسليم الارض المبيعة . (نقض ١٩٨٣/١/٤ طعن ٨٩٨٩ س ٤٩ ق) .

حق المشترى فى حبس الثمن . مناطه . وقوع تعرض له فى المبيع مبنيا على سبب قانونى او وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . م ٤٥٧ مدنى . تقدير جدية هذا السبب . استقلال قاضى الموضوع به متى اقام قضاءه على اسباب سائغة .

٤٣٣ ـ المسـتفاد من نص المادة ٢/٤٥٧ مدنى انه وان كان يحـق للمشترى ان يحبس الثمن ولو كان مسـتحق الدفع اذا وقع له تعرض فى المبيع بكون مبنيا على سبب قانونى او وجدت عنده أسباب جدية تجعـله يخشى وقوع التعرض الا ان تقدير جدية الاسباب التى يخشى منها أو عدم جديتها لقيام حق الحبس يعتبر من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضـى

الموضوع دون رقابة عليه فى ذلك من محكمة النقض مادام قد اقام قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله . (نقض ١٩٨١/١٢/٢٩ طعن ٨٧٩ س ٤٨ ق) .

حق المشترى فى حبس الثمن . مناطه . وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . م ٢/٤٥٧ مدنى . تقدير جدية هذا السبب من سلطة قاضى الموضوع بلا رقابة من محكمة النقض متى اقام قضاءه على اسباب سائغة .

٤٣٤ ـــ مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى ان المشرع اجاز للمشترى الحق فى حبس الثمن اذا تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من يده وتقدير جدية السبب الذى يولد الخشية فى نفس المشترى من نزع المبيع من يده هو ـــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـــ من الأمور التى تستقل بها محكمة الموضوع ولا رقابة عليها فى ذلك متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة تكفى لحمله . (نقض ١٩٨١/١١/١٨ طعن ٣٨٨ س ٤٨ ق) .

حق الحبس المقرر للمشترى فى المادة ٤٥٧ مدنى . ماهيته . نطاقه .

٤٣٥ ـــ حق المشترى فى حبس الثمن وان ورد فيه نص خاص هو نص المادة ٢/٤٥٧ ، ٣ من القانون المدنى ـــ ليس الا تطبيقا للدفع بعدم التنفيذ وللحق فى الحبس بوجه عام المنصوص عليه بالمادة ٢٤٦ منه ، ومقتضى هذا النص انه لا يجوز للدائن ان يستعمل الحق فى الحبس اذا كان هو البادىء فى عدم تنفيذ التزامه فيمتنع على المشترى استعمال الحق فى حبس الثمن مادام لم يقم من جانبه بما هو ملزم به قانونا وبحكم العقد ، اذ لا يصح فى هذه الحالة اعتبار البائع مقصرا فى الوفاء بالتزاماته قبله ، ولما كان الثابت فى الدعوى ان عقد البيع المؤرخ ... قد تضمن الاتفاق على التزام الطاعنة بايداع الثمن المحدد به احد البنوك بمصر مقابل تسليم الاسهم لها وكانت الطاعنة لم تقم بتنفيذ الالتزام من جانبها فى الميعاد كما هو مقرر فى العقد وطبقا لما يشترطه القانون رقم ٨٠ لسنة ١٩٤٧ بتنظيم الرقابة على عمليات النقد ولائحته التنفيذية رقم ٨٤٣ لسنة ١٩٦٠ من وجوب ايداع الثمن المقدر بالعملة الاجنبية احد البنوك فى جمهورية مصر

العربية وهو ما يخول البائع — المطعون ضده الاول — اعتبار ذلك العقد مفسوخا بقوة القانون ويجعله فى حل ان يعتبر الاسهم المبيعة لم تنتقل من ملكه ، ويحــق له أن يتصرف فيها تصرف المالك وهو ما اختــاره المطعون ضده الاول فعلا ، وباع هذه الاسهم مرة أخرى للمطعون ضدها الثالثة مما يمتنع معه على الطاعنــة التحــدى بحبس الثمن لانهــا هى التى أخلت بالتزامها . (نقض ١٩٨١/٥/٤ طعن ٢٢٢٩ س ٤٧ ق) .

تخلف المشترى عن الوفاء بباقى الثمن بغــير حق . انتفاء حقــه فى الحبس لعلمه بالمبيع وسند ملكة البائع مع تنازله عن هذا الحق فى العقد. القضــاء بالفســخ . لا خطا .

٤٣٦ — تخلف الطاعن عن الوفاء بباقى الثمن بغير حق يجعله مخلا بالتزاماته قبل البائع وليس له الحق فى حبس باقى الثمن لأنه توافر لديه علمه بالمبيع وسند ملكية البائع له عند تحرير العقد فضلا عن أنه تنــازل عن حقــه فى حبس الثمن بمــوجب الاتفــاق فى العقــد ، واذا كان مــا استخلصته المحكمة فى هذا الخصوص استخلاصا سائغا يؤدى الى النتيجة التى انتهت اليها فان النعى على الحــكم المطعون فيه — الذى قضى بفسخ العقد — بهذه الاسباب يكون على غــير أساس . (نقض ١٩٨٠/٣/٢٥ طعــن ٩٢٠ س ٤٥ ق) .

حق المشترى فى حبس الثمن . مناطه . وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . تقدير جدية هــذا الســبب . اســتقلال قاضى الموضوع به متى اقام قضاءه على اسباب سائغة .

٤٣٧ — أجاز المشرع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — للمشترى اذا تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده، الحق فى أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الاداء حتى يزول الخطر الذى يتهدده ولئن كان تقدير جدية هذا السبب هو مما يستقل به قاضى الموضوع الا انه يجب أن يقيم قضاءه فى هــذا الخصــوص على اسباب سائغة تكفى لحمله . (نقض ١٩٧٩/٥/٣١ طعن ٦٩ س ٤٦ ق) .

قصر حق المشترى فى الحبس على جزء من الثمن يتناسب مع الخطر الذى يتهدده . شرطه . ان يكون عالما بمقدار الخطر وقت الحبس .

٤٣٨ — يشترط لقصر حق المشترى فى الحبس على جزء من الثمن يتناسب مع الخطر الذى يتهدده ، ان يكون عالما وقت استعمال حق الحبس بمقدار هذا الخطر ، واذ يبين من الحكم الابتدائى — الذى ايده الحكم المطعون فيه واحال الى اسبابه — انه رفض حق الطاعنين فى حبس باقى ثمن الارض المبيعة ، استنادا الى مجرد القول بان وجود قيد تسجيل تنبيه نزع ملكيته على الارض وفاء لمبلغ ٧٩٨٦ج و ٢٦٠م لا يكفى كمبرر لحبس كل الباقى من الثمن وقدره ٢٤٤٩٥ج ودون أن يستظهر الحكم على الطاعنين بمقدار هذا الدين فى الوقت الذى استعملوا فيه حقهم فى الحبس ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب . (نقض ١٩٧٩/٥/٣١ طعن ٦٩ س ٤٦ ق) .

دعوى البائع بفسخ البيع لعدم الوفاء بباقى الثمن . دفع المشترى بعدم التنفيذ لعدم قيام البائع بتسليم المبيع له . رفض هذا الدفع بمقولة ان العقد خلا من التزام البائع بالتسليم . خطأ .

٤٣٩ — متى كان الثابت أن الطاعن تمسك فى دفاعه بانه لا يحق للمطعون ضدهم طلب فسخ العقد طالما انهم لم ينفذوا التزامهم بتسليمه الارض المبيعة وتمكينه من وضع يده عليها ، وان من حقه ازاء ذلك ان يوقف تنفيذ التزامه بباقى الثمن حتى يوفى المطعون ضدهم التزامهم بالتسليم ، وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى بالرد على ذلك بأن العقد قد خلا من ترتيب اى التزام على عاتق المطعون ضدهم من حيث تسليم الارض المبيعة وتمكين الطاعن من وضع يده عليها ، فان ذلك من الحكم خطأ فى القانون ، ذلك أن الالتزام بتسليم المبيع من الالتزامات الاصلية التى تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه فى العقد ، وهو واجب النفاذ بمجرد تمام العقد ولو كان الثمن مؤجلا ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك . (نقض ١٩٧٥/٤/٢٨ طعن ٦ س ٤١ ق) .

للمشترى حق حبس باقى الثمن ولو كان مستحق الاداء اذا خيف على المبيع ان ينزع من يده . سقوط هذا الحق بالنزول عنه بعد ثبوته أو بالاتفاق على عدم استعماله . علم المشترى وقت الشراء بسبب الاستحقاق . عدم كفايته للدلالة على النزول عن هذا الحق مادام لم يشترط ساقط الخيار .

٤٤٠ — فى العقود الملزمة للجانبين وعلى ما تنص به المادة ١٦١ من القانون المدنى اذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه اذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به ، وقد اجاز المشرع تطبيقا لهذا الاصل فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٧ للمشترى ما لم يمنعه شرط فى العقد ان يحبس الثمن اذا خيف على المبيع أن ينزع من يده ، ومقتضى ذلك ان قيام هذا السبب لدى المشترى يخول له الحق فى ان يحبس ما لم يكن قد اداه من الثمن ، ولو كان مستحق الاداء حتى يزول الخطر الذى يهدده ، وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان فى العقد شرط يمنعه من استعماله ، فعلم المشترى وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذى يهدده ويكون فى نفس الوقت معتمدا على البائع فى دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقى فى ذمته من الثمن مادام انه لم يشترط ساقط الخيار . (نقض ١٩٧٥/١٢/١٠ طعن ٢٧٤ س ٤٠ ق) .

الجدل فى جدية الاسباب المبررة لحق المشترى فى حبس باقى الثمن والا فاء به بطريق الايداع . موضوعى . عدم جواز اثارته امام محكمة النقض متى اقيم الحكم على اسباب سائغة تكفى لحمله .

٤٤١ — مجادلة الطاعنة فى جدية الاسباب التى تخول للمطعون ضدهم حق حبس الباقى من الثمن والوفاء به بطريق الايداع مجادلة موضوعية غير مقبولة لأن الحكم المطعون فيه اقام قضاءه فى ذلك على اسباب سائغة ولها سندها فى الاوراق وتكفى لحمله . (نقض ١٩٧٥/١٢/١٠ طعن ٢٧٤ س ٤٠ ق) .

حق المشترى فى حبس الثمن . مناطه . وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . م ٢/٤٥٧ مدنى . علم المشترى وقت الشراء بهذا السبب لا يدل بذاته على نزوله عن حق الحبس .

٤٤٢ — مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع أجاز للمشترى الحق فى حبس الثمن اذا

تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، فمجرد قيام هذا السبب لدى المشترى يخول له الحق فى أن يحبس ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الاداء حتى يزول الخطر الذى يتهدده ، وعلم المشترى وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لانه قد يكون محيطا بالخطر الذى يتهدده ، ويكون فى ذات الوقت معتمدا على البائع لدفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقى فى ذمته من الثمن . (نقض ١٩٧٤/١١/٢٥ طعن ٣٩٠ س ٣٩ ق) .

تقدير جدية السبب الذى يولد الخشية فى نفس المشترى من نزع المبيع من تحت يده .. من سلطة قاضى الموضوع بلا رقابة من محكمة النقض متى اقام قضاءه على اسباب سائغة .

٤٤٣ — لم يقصر المشرع فى المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى حق المشترى فى حبس الثمن على وقوع تعرض له بالفعل ، وانما أجاز له هذا الحق ايضا ولو لم يقع هذا التعرض ، اذا تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، وتقدير جدية السبب الذى يولد الخشية فى نفس المشترى من نزع المبيع من تحت يده وهو من الامور التى يستقل بها قاضى الموضوع ، ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض متى اقام قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله . واذا كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى استدلال سديد ، الى أن عدم تسجيل الطاعن عقد مشتراه العرفى من المالكين الاصليين من شأنه أن يولد فى نفس المطعون ضده خشية جدية تؤذن بنزع العقار من تحت يده ، فان ما يثيره الطاعن بعد ذلك بشأن جدية هذه الخشية لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا لا يقبل أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٤/١١/٢٥ طعن ٣٠٠ س ٣٩ ق) .

عدم تسجيل البائع عقد مشتراه من المالك الاصلى . خطر جدى يتهدد المشترى بنزع المبيع من تحت يده . حق المشترى فى حبس باقى الثمن حتى يزول الخطر .

٤٤٤ — التزام المشترى بدفع الثمن في عقد البيع يقابله التزام البائع بنقل الملكية الى المشترى فاذا وجدت اسباب جدية يخشى معها الا يقوم البائع بتنفيذ التزامه كأن يكون غير مالك للعقار المبيع ، كان من حق المشترى أن يوقف التزامه بدفع الثمن حتى يقوم البائع من جهته بتنفيذ التزامه . ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يسجل عقد مشتراه من المالكين الاصليين حتى يستطيع بدوره نقـل ملكية العقار المبيـع الى المطعون ضده ، بل ظل هذا العقار على ملك المالكين الاصليين مع قيـام خطر التصرف فيه الى الغير بعقد مسجل مما يتهدد المطعون ضده بنزعه من تحت يده . لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه ، اذ انتهى فى قضائه الى أن من حق المطعون ضده حبس باقى الثمن حتى يقوم الطاعن بتسجيل عقد مشتراه من المالكين الاصليين ، لا يكون قد خالف القانون او اخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٤/١١/٢٥ طعن ٣٩٠ س ٣٩ ق) .

حق المدين فى الامتناع عن الوفاء بما فى ذمته من ديون التركة الى اصحابها ما لم يقدموا الشهادة الدالة على سداد رسـم الايلولة . الزام المشترى بأن يؤدى باقى ثمن الاطيان لورثة البائع قبل تقديم تلك الشهادة . خطأ .

٤٤٥ — اوجبت المادة ٣١ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ على كل شخص يكون مدينا للتركة بشىء من القيم المالية المملوكة لها ان يتقدم الى مصلحة الضرائب اقرارا يبين فيه كل ما فى ذمته للمتوفى ، ونصت على انه لا يجوز لهذا المدين أن يسلم شيئا مما فى ذمته الى الورثة لا مبـاشرة ولا بواسطة الغير الا بعد تقديم شهادة من مصلحة الضرائب دالة على تسديد رسوم الايلولة المستحقة للخزانة أو على أن التركة غير مسـتحق عليها رسوم ، ومفاد ذلك أن المشرع خول المدين الحق فى أن يمتنع عن الوفاء بما فى ذمته من ديون للتركة الى اصحابها حتى يقدموا الشهادة السـابق ذكرها ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بالزام الطاعن بأن يؤدى للمطعون ضدهم الباقى من ثمن الاطيان التى اشتراها من مورثهم ، تأسيسا على ما قرره الحكم فى اسبابه المرتبطة بالمنطوق والمكملة له من أن سـداد باقى الثمن لا يتوقف على تقديم تلك الشهادة ، مما يدل على أن محكمـة

الاستئناف قد أجازت للورثة استيفاء الدين المستحق للتركة من مدينها قبل تقديم الشهادة المشار اليها ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون باهداره حقا قانونيا للطاعن بغير مقتضى . (نقض ١٩٧٣/٢/٢٧ طعن ٢٧ س ٣٨ ق) .

حق المشترى فى حبس الثمن . مناطه . وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من يده . م ٢/٤٥٧ مدنى . علم المشترى وقت الشراء بهذا السبب ، لا يدل على نزوله عن حق الحبس مادام انه لم يشتر بساقط الخيار .

٤٤٦ — مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع أجاز للمشترى الحق فى حبس الثمن اذا تبين وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من يده ، فمجرد قيام هذا السبب لدى المشترى يخول له الحق فى أن يحبس ما لم يكن قد اداه من الثمن ، ولو كان مستحق الاداء حتى يزول الخطر الذى يهدده ، وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كان فى العقد شرط يمنعه من استعماله ، فعلم المشترى وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق ، لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذى يتهدده ويكون فى نفس الوقت معتمدا على البائع فى دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقى فى ذمته من الثمن ، مادام أنه لم يشتر ساقط الخيار . (نقض ١٩٧٠/٤/١٤ طعن ٥٧ س ٣٦ ق) .

للمشترى حبس ما لم يدفع من الثمن ولو لم يقع تعرض له بالفعل اذا تبين وجود سبب جدى يخشى منه نزع المبيع من يده ولو كان مستحق الاداء حتى يزول الخطر الذى يهدده . سقوط هذا الحق بالنزول عنه بعد ثبوته او بالاتفاق على عدم استعماله . علم المشترى وقت الشراء بالسبب الذى يخشى منه نزع المبيع من يده لا يكفى للدلالة على النزول عن حق الحبس مادام انه لم يشتر ساقط الخيار . (المادة ٣٣١ مدنى قديم والمادة ٢/٤٥٧ من القانون القائم) .

٤٤٧ — مفاد نص المادة ٣٣١ من القانون المدنى الملغى والتى تقابل المادة ٢/٤٥٧ ، ٣ من القانون القائم ، ان المشرع لم يقصر حق المشترى

فى حبس الثمن على حالة وقوع تعرض له بالفعل وانما اجاز له هذا الحق ايضا ولو لم يقع هذا التعرض اذا تبين وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من يده . فمجرد قيام هذا السبب لدى المشترى يخول له الحق فى أن يحبس ما لم يكن قد اداه من الثمن ولو كان مستحق الاداء حتى ينفك الخطر الذى يهدده وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له او كان فى العقد شرط يمنعه من استعماله . وعلم المشترى وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لانه قد يكون محيطا بالخطر الذى يهدده ويكون فى نفس الوقت معتمدا على البائع فى دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقى فى ذمته من الثمن مادام انه لم يشتر ساقط الخيار . واذا كان اكتشاف المشترى ان المبيع أو بعضه غير مملوك للبائع يعتبر من الاسباب الجدية التى يخشى معها نزع المبيع من تحت يده فانه يجوز للمشترى أن يحبس ما لم يؤد من الثمن حتى ولو كان المالك الاصلى لم يرجع عليه بدعوى الاستحقاق او ينازعه بعد فى المبيع . (نقض ١٩٦٧/١/١٩ طعن ١٥ س ٣٣ ق) .

استعمال الحق فى الحبس لا يقتضى اعذارا ولا الحصول على ترخيص من القضـــــاء .

٤٤٨ ـــ استعمال الحق فى الحبس لا يقتضى اعذارا ولا الحصول على ترخيص من القضاء . (نقض ١٩٦٧/١/١٩ طعن ١٥ س ٣٣ ق) .

حق المشترى فى حبس الثمن فى حالة ظهور دين مسجل على العين لم يكن يعلم به ولا يمنع من ذلك ان يكون البائع قد اشار الى هذا الدين فى العقد اشارة خادعة يستفاد منها انه مجرد حق مزعوم .

٤٤٩ ـــ اذا استظهرت محكمة الموضوع من وقائع الدعوى المرفوعة من البائع على المشترى بطلب فسخ البيع أن المشترى لم يكن عند البيـــع على بينة من أمر دين ثابت مسجل على العين المبيعة ، ولا أن صاحب هذا الدين قد شرع من أجله فى اجراءات نزع الملكية التى أوشكت على التمام . وذلك لان اشارة البائع فى العقد الى حق الامتياز الثابت لهذا الدائن لم تكون لتفيد الا انه مجرد حق مزعوم ، وبناء على هذا اعتبرت المشترى محقا

في حبس باقى الثمن اذ هو لم يقبل دفعه فى ميعاده الا على اساس تلك الاشارة الخادعة ، ولم تابه لما نص عليه فى العقد من ان وجود الحق الذى يدعيه الدائن لا يمنع من دفع باقى الثمن اذ هى اعتبرته شرطا قائما على الغش ، وعلى هذا كله اقامت قضاءها برفض دعوى البائع فانها تكون قد طبقت القانون تطبيقا صحيحا . (نقض ١٩٤٥/٤/٢٦ طعن ١١٣ س ١٤ق) .

علم المشترى وقت الشراء بسبب نزع الملكية لا ينافى حقه فى حبس الثمن وكل ما يمكن ان يؤسس على هذا العلم هو اتخاذه دلالة عن التنازل او عدم التنازل عن حق الحبس .

٤٥٠ — ان علم المشترى وقت الشراء بسبب نزع الملكية لا ينافى ثبوت حقه فى حبس الثمن ، لانه قد يكون محيطا بالخطر الذى يتهدده ويكون فى الوقت نفسه معولاً على البائع فى دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقى فى ذمته من الثمن . واذا كان النص العربى للمادة ٣٣١ من القانون المدنى قد قال فى بيان شرط الحبس « اذا ظهر سبب يخشى معه نزع الملكيه » فهو لم يرد ربط قيام حق الحبس بخطر يظهر بعد خفاء بل اراد ربطه بوجود خطر نزع الملكية ، خافيا كان وقت الشراء او غير خاف وهذا هو الحكم المستفاد من صريح النص الفرنسى للمادة المذكورة من حيث تقول وان جهل المشترى بسبب نزع الملكية وقت الشراء ليس شرطا فى قيام حقه فى الحبس . اما علمه بهذا السبب فقد يصلح او لا يصلح دلالة على تنازله عن حق الحبس ، وذلك على حسب ما ينبىء به واقع الدعوى . فاذا اقام الحكم قضاءه بعدم تخلى المشترى عن حقه فى الحبس على ادلة كافية لحمله فلا سبيل عليه من بعد . (نقض ١٩٤٧/١٢/٤ طعن ١٢٤ س ١٥ ق) .

مجرد احتمال وجود تسجيلات على العين المبيعة لا يخول المشترى حق حبس الثمن .

٤٥١ — ان مجرد احتمال وجود تسجيلات على العين المبيعة لا يخول المشترى حق حبس الثمن حتى يتحقق من خلوها من التسجيلات وبخاصة بعد ان يكون قد تسلم المبيع فان القانون اذ رسم الطريق لحماية حقوق المشترى من الخطر الجدى الظاهر الذى يهددها قد الزمه بدفع الثمن . (نقض ١٩٤٢/٥/٢٨ طعن ٤٨ س ١١ ق) .

تأييد الحكم الاستئنافى للحكم الابتدائى القاضى بفسخ البيع لعدم دفع الثمن مع تمسك المشترى بحقه فى حبس الثمن لحصول تعرض له وورود ما يفيد هذا التعرض فى أسباب الحكم الابتدائى يوجب اعتبار الحكم الاستئنافى متخاذل الاسباب .

٤٥٢ ــ اذا كان المشترى قد دفع ، امام محكمة الاستئناف ، الدعوى المرفوعة عليه من البائع بطلب فسخ عقد البيع لعدم دفع الثمن مدعيا حصول تعرض له فى بعض القدر المشترى ، الامر الذى يبيح له بحكم المادة ٣٣١ من القانون المدنى حق حبس الثمن حتى يضع يده على جميع ما اشتراه فاكتفت المحكمة فى ردها على هذا الدفع بقولها انه لم يقدم ما يثبته ولم يحدد بطريقة جلية مقدار الارض التى يدعى حصول التعرض له فيها ولا اسم المتعرض له ... الخ . وبناء على ذلك ، وعلى ما ورد بأسباب الحكم المستأنف ، أيدت هذا الحكم فيما قضى به من الفسخ ، فى حين انه قد ورد فيه ما يفيد أن المشترى قد حصل تعرض له فى نصف فدان مما اشتراه فان الحكم الاستئنافى يكون متخاذل الاسباب باطلا بحكم المادة ١٠٣ من قانون المرافعات . (نقض ١٩٤٣/٥/٢٠ طعن ٦ س ١٣ ق) .

شراء قطعة من أطيان مرهونة واستبقاء المشترى ما يكفى من الثمن لوفاء الدين الذى يخص القطعة المشتراة . عدم قيامه بوفاء هذا المبلغ للمرتهن لثبوت ان لدائنين آخرين اختصاصا على العين . عدم جواز الزامه بدفع المبلغ الآجز للدائن المرتهن لأن تعهده لا يفيد تنازله عن حق الحبس.

٤٥٣ ــ اذا اشترى شخص قطعة من أطيان مرهونة . واستبقى من الثمن مقدار ما يخص هذه القطعة من دين الرهن ، وتعهد فى عقد الشراء بدفعه الى المرتهن وكان هذا المشترى فى ذات الوقت مدينا لأحد الشركاء فى الاطيان المرهونة فتحاسب معه واتفقا على أن المشترى يدفع أيضا ما على نصيب هذا الشريك ونصيب اخ له فى دين الرهن بحيث يصبح دين الرهن جميعه فى ذمته يقوم بدفعه للمرتهن فى مدى ستة اشهر فان تأخر يكون لدائنه أن يرجع عليه بالمبلغ والتعويضات وريع نصيبيه هو واخيه فى الاطيان المرهونة ، فلم يقم المشترى بتعهداته المذكورة ، فحصل المرتهن على حكم بدينه . ثم على حكم بنزع ملكية الشريك واخيه من أطيان لهما ،

فان حكم المحكمة على المشترى بدفع جميع الدين الذى كان مستحقا للمرتهن ثم بتعويض الشريك وأخيه على أساس عقد الاتفاق يكون خاطئـــا مادام الاتفاق صريحا فى ان تعهد المشترى بدفع مبلغ الدين عمن باع له الارض انما يرجع الى عقد البيع الصادر منه اليه ، ولا يوجد فيه ما يستفاد منه اى تغيير فى العلاقة القانونية القائمة بينهما بمقتضى هذا العقد حتى كان يصح القول بان المشترى قد تنازل عن حق الحبس المقرر له بناء على عقد شرائه مما يجعل الحكم معيبا لابتنائه على ما يخالف الاتفاق الذى كان فهمه على حقيقته يقتضى من المحكمة أن تعرض لما دفع به المشترى من انه فى عدم قيامه بأداء الدين انما استعمل حقه المقرر له قانونا فى حبس باقى الثمن لما ظهر له بعد شرائه من أن بعض ما اشـــتراه عليه اختصـــاص لدائنين آخرين نزعوا ملكيته من تحت يده ، وان تبحث صحة هــذا الدفاع ومداه ومبلغ تأثيره فى انتفاء مسئوليته . (نقض ١٩٤١/١/١٦ طعن ٤٧ س ١٠ق) .

فوائد الثمـــن

التزام المشتري بفوائد الثمن من وقت تسلمه المبيع اذا كان ينتـــج ثمرات أو ايرادات . سقوط هذه الفوائد القانونية بالتقـــادم بمضى خمس ســـنوات .

٤٥٤ ـــ تنص المادة ١/٤٥٨ من القانون المدنى على انه « لا حـــق للبائع فى الفوائد القانونية عن الثمن الا اذا اعذر المشترى او اذا ســـلم الشىء المبيع ، وكان هذا الشىء قابلا ان ينتج ثمرات أو ايرادات اخرى هذا ما لم يوجد اتفاق او عرف يقضى بغيره » ، مما مفاده أن الفوائد تستحق عن الثمن من وقت تسلم المشترى المبيع اذا كان هذا المبيع قابلا ان ينتج ثمرات أو ايرادات أخرى ، وهو فوائد قانونية يجرى عليها حكم المادة ٣٧٥/ : من القانون المدنى فتسقط بخمس سنوات بوصفها حقا دوريا متجـــددا ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بأن الفوائد التى تستحقها الشركة المطعون عليها ـــ البائعة ـــ عن ثمن الارض الزائدة تتقادم بخمس عشرة سنة فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٥/١٢/٣٠ طعـــــن ٣٨٣ س ٤٠ ق) .

استحقاق البائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن . شرطه . تسليم المبيع للمشتري وقابلية المبيع لانتاج ثمرات او ايرادات اخرى سواء كان الثمن حالا او مؤجلا او كان للمشتري حق حبس الثمن . استحقاق الفوائد بلا حاجة لاتفاق او اعذار المشتري . عدم الاعفاء منها الا باتفاق او عرف .

٤٥٥ ـــ نص الفقرة الاولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى صريح فى ان للبائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع للمشتري وكان هذا المبيع قابلا لانتاج ثمرات او ايرادات أخرى . وتجب هذه الفوائد بغير حاجة الى وجود اتفاق عليها ولا يعفى المشتري منها الا اذا وجد اتفاق او عرف يقضى بهذا الاعفاء ولم تشترط المادة لاستحقاق الفوائد فى هذه الحالة اعذار المشتري كما لم يفرق بين ما اذا كان الثمن الذى لم يدفع حال الاداء او مؤجلا . وحكم هذه المادة يقوم على اساس من العدل الذى يأبى ان يجمع المشتري بين ثمرة البدلين ـــ المبيع والثمن ـــ ويعتبر استثناء من القاعدة المقررة فى المادة ٢٢٦ من القانون المدنى والتى تقضى بأن الفوائد القانونية لا تستحق الا عن دين حل اداؤه وتأخر المدين فى الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية بها ومن ثم فلا يمنع من استحقاق البائع لفوائد الثمن ان يكون ما لم يدفع من الثمن مؤجلا من الاصل او ان يصبح غير مستحق الاداء حالا لسبب يرجع الى البائع او ان يكون للمشتري الحق فى حبسه مادام قد وضع يده على الاطيان المبيعة وكان فى استطاعته ان يحصل على ثمارها . (نقض ١٩٦٧/٥/١٨ طعن ٦٦ س ٣٤ ق) .

المادة ٣٣٠ مدنى تقضى بأن ليس للبائع حق فى فوائد الثمن فى حالة عدم الاتفاق عليها الا بعد تكليفه المشتري رسميا او اذا كان المبيع ينتج ثمرات ـــ من تاريخ التسليم ـــ سريان الفوائد فى كل حالة يستولى فيها المشتري على الثمرات ولو لم يتم تسليم المبيع فعلا . عدم جواز الجمع فى الانتفاع بين المبيع والثمن .

٤٥٦ ـــ لئن كانت المادة ٣٣٠ من القانون المدنى القديم تقضى بانه لا يكون للبائع حق فى فوائد الثمن فى حالة عدم الاتفاق عليها الا اذا كلف المشتري بالدفع تكليفا رسميا او كان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات او ارباح

اخرى بما يوحى أنه ما لم يحصل هذا التكليف فإن فوائد الثمن لا تستحق للبائع الا من تاريخ تسلم المشترى المبيع المثمر لما كانت العلة فى ربط حق البائع فى فوائد الثمن بتسليمه المبيع المثمر للمشترى هو عدم جواز جمع المشترى بين ثمرة البدلين — المبيع والثمن — وافتراض المشرع أن وسيلة المشترى الى التمكن من الاستيلاء على الثمرات هى تسلمه المبيع فانه فى أية حالة يتمكن فيها المشترى من الاستيلاء على هذه الثمرات ولو لم يتسلم المبيع فعلا فانه يلزم بدفع الوائد بالسعر القانونى حتى لا يجمع بين الثمرات والفوائد ، فينتفع بالثمن والمبيع معا . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضده (المشترى) بثمرات المبيع عن مدة سابقة على تاريخ وفائه بباقى الثمن فانه اذ رفض القضاء للطاعن (البائع) بفوائد ما لم يكن قد دفع له من الثمن واجراء المقاصة بين هذه الفوائد وما يعادلها من الثمرات تأسيسا على أن المبيع كان تحت يده فان الحكم يكون مخالفا للقانون . (نقض ١٩٦٦/٦/٣٠ طعن ٣٥٩ س ٣١ ق) .

مجرد التأخير فى دفع الثمن لا يلزم المشترى بالفوائد الا اذا كان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات أو أرباحا اخرى او كان البائع قد كلف المشترى بالوفاء رسميا .

٤٥٧ — ان المادة ٣٣٠ مدنى تنص على احتساب فوائد عن ثمن العقار المبيع اذا كلف المشترى بالدفع تكليفا رسميا أو كان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات او ارباحا أخرى ، فاذا كان الواقع ان الدعوى لم يطلب فيها فوائد مقابل الثمرات ، بل كان النزاع فيها منصبا على فوائد المبالغ المستحقة عن الاطيان المشتراه ودفعها المشترى متأخرا ، ورأت المحكمة للاسباب التى استظهرتها فى حكمها ان المشترى غير ملزم بدفع الفوائد الناشئة عن التأخير ، فلا مخالفة فى ذلك لحكم المادة ٣٣٠ المذكورة . (نقض ١٩٤٤/٤/٢٧ طعن ٨٥ س ٢٣ ق) .

تسليم المبيع الذى ينتج ثمرات يلزم المشترى بدفع فوائد الثمن ولو كان الثمن مؤجلا لحين تجهيز البائع مستنداته لتحرير العقد النهائى .

٤٥٨ — المادة ٣٣٠ من القانون المدنى — القديم — تنص على أن للبائع فوائد ما لم يدفع من الثمن من تاريخ تسلم المشترى للمبيع المثمر وهى فى

هذا انما تقوم على اساس من العدل الذى يأبى أن يجمع المشترى بين ثمرة البدلين المبيع والثمن وهى بذلك تختلف عن الأصل الذى تقوم عليه المادة ١٢٤ من ذلك القانون ولذلك يكون للبائع حق تقاضى الفوائد من تاريخ تسلم المبيع المثمر حتى لو كان الثمن غير مستحق الاداء حالا لسبب يرجع الى البائع كأن يكون قد أمهل حتى يستجمع أوراقه التى تثبت ملكيته أو التى يستطاع بها تحرير العقد النهائى . واذن فمتى كان الحكم اذ قضى بعدم أحقية البائعين — الطاعنين — فى تقاضى فوائد عن باقى ثمن الاطيان المبيعة الى المطعون عليه قد أقام قضاءه على انهم وقد سلموا المبيع المثمر ليس لهم حق تقاضى فوائد عن باقى الثمن لأن وفاءه كان مؤجلا حتى يعدوا مستنداتهم توطئة لتحرير العقد النهائى فانه يكون قد اخطأ فى تفسير القانون . (نقض ١٩٥١/٤/٥ طعن ٢٨ س ١٩ ق) .

حق البائع فى تقاضى فوائد الثمن اذا كان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات ولا يمنع من ذلك أن يكون الثمن مؤجلا أو محبوسا تحت يد المشترى لأى سبب أو عرضه المشترى مقيداً بشرط يبطله كوسيلة للوفاء .

٤٥٩ — الحكم الوارد بالمادة ٣٣٠ من القانون المدنى التى تقرر حق البائع فى الفوائد على الثمن اذا كان المبيع الذى سلم ينتج منه ثمرات أو أرباح اخرى ، هذا الحكم يقوم على اساس من العدل الذى يأبى أن يجمع المشترى بين يديه ثمرة البدلين ، المبيع والثمن ، وهو بذلك يختلف عن الاصل الذى تقوم عليه المادة ١٢٤ من القانون المدنى . ولذلك حق أن يكون على المشترى فوائد ثمن المبيع المثمر الذى تسلمه من يوم تسلمه ، ولا يقف جريان هذه الفوائد أن يكون الثمن — أو أن يصبح — غير مستحق الاداء حالا ، كأن يكون مؤجلا اصلا ، أو لمهلة طارئة أو يكون محجوزا عليه أو محبوسا تحت يد المشترى وفقا لنص المادة ٣٣١ مدنى . واذن فالمشترى لا يستطيع أن يتمسك بأنه ما كان مستحق الاداء لعدم تسليم البائع اياه مستندات التمليك أو لتخلفه عن تحرير العقد النهائى متى كان قد وضع يده على الاطيان المبيعة . كذلك لا يقبل منه قوله أن جريان هذه الفوائد يجب أن يقف عند تاريخ عرضه باقى الثمن اذا كان العرض مقيدا بشرط يبطله كوسيلة للوفاء ، لأن هذا العرض لا يرفع بذاته يد المشترى عن الثمن

فيبقى جامعا بين ثمرة البدلين . (نقض ١٩٤٨/١٢/٩ طعـــن ١٢١ س ١٧ ق) .

ايداع الثمن لا يمنع من الفسخ اذا كان هذا الايداع لم يشمل الفوائد المستحقة قانونا لان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات .

٤٦٠ — ان المشترى لا يكون قد وفى بالتزاماته كاملة اذا لم يودع الثمن وما استحق عليه من فوائد حتى وقت الايداع عملا بالمادة ٣٣٠ من القانون المدنى — القديم — وبدون هذا الايداع الكامل لا يمكن تفادى الفسخ المترتب على عدم قيام المشترى بالتزاماته المنصوص عليها فى العقد . واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بفسخ البيع اقام قضـــاءه على أن العقار المبيع الذى تسلمه المشترى ينتج ثمرات وأن المشترى قد اقتصر عند الايداع على المبلغ الباقى عليه من الثمن دون أن يضيف اليه ما استحق من فوائد والتى لا يشترط فى استحقاقها المطالبة بها قضائيا أو الاتفاق عليها بين أصحاب الشأن فان ما قرره هذا الحكم صحيح فى القانون . (نقض ١٩٥٢/٣/٦ طعــــن ١٠٦ س ٢٠ ق) .

اعتبار المحكمة ايداع الثمن والفوائد من المشترى كان ناقصا وتاجيلها الدعوى لتكملة الايداع يوجب على المشـــترى ان يودع مع الجـــزء المكمل للايداع الاول فوائده المستحقة قانونا من تاريخ الايـــداع الاول حتى يوم الايداع الثانى والا وجب الفسخ .

٤٦١ — اذا كان الحكم الاستئنافى مع تقريره أن محكمة اول درجـــة قد أصابت فى قضائها بفسخ البيع لعدم قيام المشـــترى بالوفاء بالتزاماته بايداع الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة ، والجزء الذى أودعه كان ناقصا لما شاب ايداعه من عيوب . قد اعتبر قيام المشترى بايداع ما هو مستحق على متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ ايداع ذلك الجزء ورسوم الايداع السابق خصـــمها من اقســـاط الثمن — اعتبر ذلك هو كل ما يجب على المشترى الوفاء به ، دون بيان العلة التى من أجلها لم ير موجبا لالزامه بفوائد متأخر الثمن من تاريخ الايداع الذى اعتبرته المحكمة غـــير مبرىء للذمة لغاية التاريخ الذى أجلت اليه الدعوى لايـــداع تكملة الثمن ، فان

سكوته عن ايراد اسباب لقضائه فى هذا الخصوص مع كون الفوائد المشار اليها مستحقة الاداء وتعد جزاء من الثمن وفقا لنصوص العقد واعمالا لاحكام المادة ٣٣٠ والوفاء بالثمن وملحقاته شرط اساسي لتوقى الفسخ ، فانه يكون قاصرا متعينا نقضه . (نقض ١٩٥٠/٥/٢٥ طعن ١٥٤ س ١٨ ق) .

جواز التنفيذ بفوائد الثمن بموجب محضر صلح نص فيه على احتفاظ البائع بجميع حقوقه المقررة فى العقد المنصوص فيه على سريان فوائد التأخير .

٤٦٢ ـ اذا كانت المحكمة قد اسست قضاءها بصحة التنفيذ بفوائد تأخير الاقساط المستحقة من ثمن البيع على أن محضر الصلح المطلوب التنفيذ به صريح فى احتفاظ البائع بجميع حقوقه المقررة بعقد البيع ، وعلى أن عقد البيع هذا ينص على سريان الفوائد عن التأخير فذلك منها سديد ، اذ أن عقد البيع يكون فى هذه الحالة متمما لعقد الصلح ومن ثم فان الفوائد المنصوص عليها فيه تكون كأنها منصوص عليها فى عقد الصلح . (نقض ١٩٤٤/٥/٤ طعن ٩٢ س ١٣ ق) .

امتياز دين الثمن

وجوب شهر حقوق الامتياز العقارية بقيدها فى خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها او من تاريخ العمل بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فى اول يناير سنة ١٩٤٧ اى المدتين اطول . عدم الشهر يترتب عليه عدم نفاذها بالنسبة للغير . الغاء ما كانت تقضى به المادة ٦٠١ سابقا من القانون المدنى القديم من اعتبار ثمن العقار ممتازا اذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح .

٤٦٣ ـ اوجبت المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى على اصحاب حقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم فى خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها او من تاريخ العمل بذلك القانون فى أول يناير سنة ١٩٤٧ اى المدتين أطول ، وقضت بعدم نفاذ هذه الحقوق بالنسبة للغير بعد انقضاء المدة المذكورة

ما لم يتم قيد هذه الحقوق . واذ كانت المادة ٦٠ من القانون المشار اليه تقضى بالغاء كل نص يخالف أحكام ذلك القانون ، مما مفــاده الغــاء نص الفقرة الاخيرة من المادة ٦٠١ سابقا من القانون المدنى القديم التي تقضى باعتبار ثمن العقار ممتازا اذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح ، وذلك على أساس أن ما جاء بالمادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يخالفها ، وهو ما أيدته المذكرة الايضاحية لذلك القانون . وكان يبين مما أورده الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه فى بيان واقعة الدعوى أن المطعون عليه الأول لم يقيد حق الامتياز الثــابت بموجب عقد البيع الصادر منه للبائع لمورث الطاعنين والمسجل فى ٣٠ من ابريل سنة ١٩٣١ ، لا فى الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا خلال المهلة التى تنتهى فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤٨ والتى امتد اليها الميعاد المذكور بموجب القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٤٧ ، مما مؤداه عدم نفاذ هذا الحق فى مواجهة الطاعنين لانهم من الغير بالنسبة له ، اذ لم يكونوا هم ولا مورثهم الذين قرروا هذا الحق ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى من بعد برفض الدعوى تأسيسا منه على قيام حق الامتياز الثابت بعقد البيع المسجل فى سنة ١٩٣١ رغم عدم قيده طبقا لما توجبه المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على النحو الذى سلف بيانه ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٢/٣/١٦ طعن ٣٠١ س ٣٦ ق) .

الامتياز المقرر لثمن العقار المبيع . وجوب شهره بالقيد حتى يسرى قبل الغير ولو كان البيع مسجلا . عدم الشهر يترتب عليه — مع عــدم سريانه قبل الغير — بقاء ذمة المشترى مشغولة بمقدار ما عليه من دين لينفذ به البائع على اموال المشترى . لا محل لتطبيق حكم المادة السابعة من قانون الاصلاح الزراعى فى هذه الحالة .

٤٦٤ — مؤدى نصوص المواد ١١٣٤ ، ١١٤٧ من القانون المدنى ، ١٢ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن الامتياز المقــرر بمقتضى القانون لثمن العقار المبيع يجب أن يشهر — وشهر الامتياز يحصل بالقيد — وذلك حتى يسرى الامتياز فى مواجهة الغير كما يجب هذا القيد

ولو كان البيع مسجلا . واذ يترتب على عدم شهر حق امتياز بائع الاطيان الزراعية — مع عدم سريانه في مواجهة الغير — أن تظل ذمة المشترى مشغولة بمقدار ما عليه من دين لينفذ به البائع على أموال المشترى الاخرى استيفاء لحقه ومن ثم فلا محل لاعمال حكم المادة السابعة من قانون الاصلاح الزراعي في هذه الحالة. (نقض ١٩٦٩/٦/٣ طعن ١٢٨ س ٣٥ق).

(ب) الالتزام بمصاريف العقد

مصروفات تجهيز عقد البيع النهائى تقع على عاتق المشترى .

٤٦٥ — ان احكام قانون التسجيل الصادر في سنة ١٩٢٣ والقرارات الصادرة بتنفيذه تحتم دفع رسوم التسجيل مع رسوم التصديق على الامضاءات عند تقديم العقد للتوقيع عليه ، ولما كان المشترى هو الملزم بداهة بدفع هذه الرسوم فانه هو الذى يكون عليه تجهيز العقد بناء على البيانات التى يحصل عليها سواء من البائع أو من الاوراق ، وبعد ذلك يكون له أن يطالب البائع بالحضور الى قلم الكتاب لامضاء العقد . واذن فمن الخطأ ان تعتبر المحكمة البائع ملزما بتجهيز العقد وتقديمه للمشترى لامضائه ، خصوصا اذا كان العقد الابتدائى صريحا في أن البائع غير ملزم الا بامضاء العقد النهائى وكان المشترى لم يطلب من البائع في الانذار الذى وجهه اليه الا الحضور الى قسم المساحة لتحرير العقد النهائى . (نقض ١٩٤٢/٥/٢٨ طعن ٤٨ س ١١ ق) .

الفرع الثالث : الوكالة في البيع والشراء

الشخص الذى يعير اسمه ، هو وكيل عمن اعاره . اعتبار وكالته مستترة . انصراف اثر تصرفه للموكل في علاقته بالغير . شرطه . م ١٠٦ مدنى .

٤٦٦ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من يعير اسمه ليس الا وكيلا عمن أعاره ، وتعامله مع الغير لا يغير من علاقته بالموكل شيئا ، فهو كسائر الوكلاء لا يفترق عنهم الا في أن وكالته مستترة فكان الشأن شأنه في الظاهر مع أنه في الواقع شأن الموكل ، وينبنى على ذلك أن الوكيل المستتر في الشراء لا يكتسب شيئا من الحقوق المتولدة من عقد البيع الذى عقده

بل تنصرف هذه الحقوق الى الاصيل ، أما فى علاقة الغير بهذا الاصيل فان من المقرر على ما تقضى به المادة ١٠٦ من القانون المدنى أن اثر العقد لا يضاف الى الاصيل دائنا او مدينا الا فى حالتين هما : اذا كان من المفروض حتما أن من تعاقد معه النائب يعلم بوجود النيابة او كان يستوى عنده ان يتعامل مع الاصيل او النائب . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٤ طعن ٦٤٨ س ٤٩ ق) .

الوكالة فى بيع وشراء العقار . رضائية . لا يستوجب القانون شكلا رسميا لانعقادها سواء كانت الوكالة ظاهرة او مستترة .

٤٦٧ ــ قانون تنظيم الشهر العقارى فيما يتطلبه من تسجيل عقد بيع العقار لا يضفى على هذا العقد شكلا رسميا معينا فهو لم يغير شيئا من طبيعته من حيث كونه من عقود التراضى التى تتم وتنتج آثارها القانونية بمجرد توافق الطرفين وانما قد عدل فقط آثاره بالنسبة للعاقدين وغيرهم فجعل نقل الملكية غير مترتب على مجرد العقد بل متراخيا الى ما بعد حصول التسجيل واذ كان نص المادة ٧٠٠ من القانون المدنى يوجب أن يتوفر فى الوكالة الشكل الواجب توافره فى العمل القانونى الذى يكون محل الوكالة فان الوكالة فى بيع وشراء العقار تكون هى أيضا رضائية ولا يستوجب القانون شكلا رسميا لانعقادها ، وهذا الامر يستوى سواء اكانت الوكالة ظاهرة سافرة أم وكالة مستترة . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٤ طعن ٦٤٨ س ٤٩ ق) .

شراء الوكيل المستتر العقار بعقد غير مسجل . انصراف الحقوق الشخصية الناشئة عنه الى الاصيل . اقامته بناء على العقار . عدم انتقال ملكية الارض او البناء اليه الا بالتسجيل . بقاء ملكية المنشآت للبائع بحكم الالتصاق .

٤٦٨ ــ اذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه قضى بتأييد الحكم الابتدائى القاضى بتثبيت ملكية المطعون ضده الاول للعقار محل النزاع محمولا فى اسبابه على مجرد القول بثبوت الوكالة المستترة للزوجة الطاعنة فيما أبرمته من عقد شراء الارض وما اتخذته من اجراءات البناء عليها

وان فى ذلك ما يكفى لاعتبار الاصيل فى علاقته بالوكيل هو المالك بغير حاجة الى اجراء ما اذ لا يحتاج لكى يحتج على وكيله المسخر بملكية ما اشتراه الى تصرف جديد من الوكيل ينقل به الملكية ، وكان هذا الذى اقام عليه الحكم قضاءه فى هذا الخصوص لا ينطبق على واقع الدعوى اذ هو يصدق على حالة ما اذا تم تسجيل البيع الصادر للوكيل المعير اسمه فتكون الملكية قد خرجت من ذمة البائع وهى وان انتقلت الى الوكيل فى الظاهر الا أن انتقالها فى الحقيقة يعتبر لحساب الاصيل فيصبح فى علاقته بالوكيل هو المالك بغير حاجة الى صدور تصرف جديد من هذا الاخير ينقل به الملكية اليه ، واذ كان الثابت من مدونات الحكم ان عقد البيع الذى تعلق بعقار لم يسجل بعد فلا تكون ملكية المبيع قد انتقلت الى الزوجة الطاعنة التى ابرمته بطريق الوكالة المستترة بل هى لا تزال باقية على ذمة الشركة المطعون ضدها الثانية بائعة العقار ويكون ما انصرف الى الاصيل المطعون ضده الاول هى الحقوق الشخصية وليدة عقد البيع الذى لم يسجل ، وهذا العقد غير المسجل لا يترتب عليه ايضا تملك المطعون ضده الاول لما اقامه على الارض المبيعة من مبان ذلك ان حق القرار — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حق عينى من قبيل الملكية فلا ينشأ ولا ينتقل وفقا لنص المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى الا بالتسجيل ، اما قبل تسجيل سند المشترى الباني فان ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصاق نظير تعويض المشترى عنها تطبيقا للقاعدة المنصوص عليها فى المادة ٩٢٥ من القانون المدنى ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بثبوت ملكية المطعون ضده الاول رغم عدم توافر السبب القانونى المادى الى التملك يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٤ طعن ٦٢٨ س ٤٩ ق)

التناقض الذى يفسد الاحكام . ماهيته . مثال بشأن الصورية فى شخص المشترى .

٤٦٩ — التناقض الذى يفسد الاحكام هو الذى تتماحى به الاسباب بحيث لا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه أو ما يكون واقعا فى الاسباب بحيث لا يتأتى معه فهم الاساس الذى اقيم عليه الحكم ، واذ كان البين

من الحكم المطعون فيه أنه قضى فى الدعوى على اساس من ثبوت استعارة المطعون ضده الاول لاسم زوجته الطاعنة فى ابرام عقد البيع فكانت وكالتها عنه مستترة فى الشراء ، وهذا الذى قال به الحكم هو بعينه ما كان محلا لادعاء المطعون ضده الاول ، مما تعتبر معه الصورية التى عناها الحكم هى الصورية فى شخص المشترى وهى الوكالة المستترة وهذه الصورية النسبية بطريق التسخير تفترق عن الصورية التى تنصرف الى التعاقد ذاته اذ هى تفترض قيام العقد وجديته ، ومن ثم فلا يكون ثمة تناقض اعترى اسباب الحكم . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٤ طعن ٦٤٨ س ٤٩ ق) .

التوكيل الرسمى العام فى بيع وشراء المنقولات . اتساع نطاقه الى التنازل عن حق الايجار . علة ذلك .

٤٧٠ — اذ كان البين من مطالعة التوكيل الصادر من المستأجرة الاصلية الى المطعون عليه الثاني انه توكيل رسمي عام تضمن توكيلا خاصا مضافا اليه فى « البيع والشراء فيما يتعلق بالمنقولات وكل ما هو منقول وثابت والتوقيع على عقد البيع الابتدائي وقبض الثمن ... » فان نطاق هذه الوكالة الخاصة يتسع لتصرف المطعون عليه الثانى فى التنازل عن حق الايجار باعتباره بيعا لمنقول . (نقض ١٩٧٨/٦/٢١ طعن ٥٩٨ س ٤٤ ق) .

الوكالة المستترة . ماهيتها . ان يعير الوكيل اسمه للاصيل ويبرم العقد بصفته اصيلا لا بصفته وكيلا . اثرها . انصراف اثر العقد الى الموكل شأنها شأن الوكالة السافرة .

٤٧١ — النص فى المادة ٧١٣ ، والمادة ١٠٦ من القانون المدنى يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على انه يجوز للوكيل ان يبرم العقد الذى تخوله الوكالة اصداره لا بصفته وكيلا ولكن بصفته اصيلا ، ذلك ان وكالته فى هذه الحالة تكون مستترة ، ويعتبر وكأنه أعار اسمه للاصيل الذى وكله فى ابرام العقد ، وحكم هذه الوكالة المستترة أنها ترتب قبل الاصيل جميع الآثار القانونية التى ترتبها الوكالة السافرة ، فينصرف اثر العقد المبرم الى الاصيل ، والى من يتعاقد مع الوكيل المستتر . (نقض ١٩٧٦/١٠/١٩ طعن ٤٥٨ س ٤٠ ق) .

الحكم الصادر بفسخ العقد الصادر من الوكيل المستتر . حجيته قبل الاصيل ولو لم يكن خصما في الدعوى دون الوكيل .

٤٧٢ — متى ثبت أن المطعون عليه كان معيرا اسمه للطاعن في عقد البيع وقد تم هذا البيع لمصلحة الطاعن ولحسابه ، وبالتالي ينصرف اثره اليه باعتباره أنه هو البائع الحقيقي ، فان مقتضى ذلك أن يكون الحكم الصادر بفسخ هذا العقد حجة عليه — وان لم يكن مختصما في دعوى الفسخ — فكان الشأن شأن الوكيل المستتر في الظاهر ، مع كونه في الواقع شأن الموكل . (نقض ١٩٧٦/١٠/١٩ طعن ٤٥٨ س ٤٠ ق).

الوكالة الخاصة في المعارضات . عدم وجوب بيان العقارات محل التصرف على وجه التحديد في التوكيل . مثال في توكيل بالشراء في التنفيذ العقاري .

٤٧٣ — النص في المادة ٢/٧٠٢ من القانون المدني على ان الوكالة الخاصة في نوع معين من انواع الاعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان العمل من التبرعات يدل على ان الوكالة الخاصة في المعارضات يصح أن تصدر دون تحديد لمحل التصرف ، ولما كان التوكيل الصادر من المطعون عليها الاولى لمحاميها ينص على أن له أن يشترى لذمتها العقار المطلوب بيعه فانه يخوله صفة في أن يشترى عنها الاطيان موضوع التنفيذ عملا بالمادة ٢/٧٠٢ السالف ذكرها دون حاجة الى أن يعين فيه على وجه التحديد بيان هذه العقارات التى انصب عليها التصرف ، لما كان ذلك فان النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون لرفض دفاع الطاعنة من أن التوكيل لم يكن يخول الوكيل شراء العقار بجلسة المزاد لأن عبارته غامضة ولا تتضمن تحديدا لموضوعه يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٤/١٠/٢٢ طعن ٣٧١ س ٣٩ ق) .

استقلال قاضي الموضوع بتفسير العقد بلا رقابة عليه من محكمة النقض . متى اقام قضاءه على ما يتفق ونصوص العقد الواضحة ويؤدى الى ما انتهى اليه . مثال في تفسير عقد بيع بطريق النيابة .

٤٧٤ ــ متى كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه بالغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى على أن الثابت من عقد البيع أن الطاعن بصفته نائبا عن المجمع العام لكنيسة المسيح قد اشترى العقار موضوع النزاع لاستعماله صالة للمحاضرات تلحق بكنيسة المسيح بالاسكندرية وأن أثر هذا العقد لا ينصرف الى الطاعن شخصيا وأن نية المتعاقدين انصرفت الى انشاء صالة للمحاضرات تلحق بالكنيسة ورتب على ذلك انتفاء حق الطاعن شخصيا فى المطالبة بالملكية وهذا الذى استند اليه الحكم يتفق مع عبارة العقد الواضحة ومن شأنه أن يؤدى الى ما انتهى اليه ، ولما كان النعى يدور حول مناقشة نصوص العقد وتفسيرها على أنها تفيد ملكية الطاعن شخصيا للعقار فانه لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى تفسير العقد مما يستقل به قاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فيه . (نقض ١٩٧٤/٦/٢٤ طعن ٤٨١ س ٣٩ ق) .

عقد البيع فى القانون المدنى المصرى عقد رضائى سواء كان فى حقيقته بيعا أو يستر هبة . الوكالة فى هذا البيع رضائية . خضوعها فى الشكل الخارجى لقانون محل ابرامها .

٤٧٥ ــ متى كان عقد البيع فى القانون المدنى المصرى ــ على ما أفصحت عنه المادة ٤١٨ منه ــ عقدا رضائيا ، اذ لم يشترط القانون لانعقاده شكلا خاصا بل ينعقد بمجرد تراضى المتبايعين ، وسواء كان فى حقيقته بيعا أو يستر هبة ، فان الوكالة فى البيع تكون بدورها رضائية ، ولا تستوجب شكلا خاصا لانعقادها عملا بالمادة ٧٠٠ منه ، وبالتالى فان الوكالة فى البيع تخضع فى شكلها الخارجى لقانون محل ابرامها . (نقض ١٩٧٣/٥/١٧ طعن ٢١٦ س ٣٨ ق) .

قطع القطن ونقله الى استحقاق تال . عدم اعتبارهما من مقتضيات البيع وتوابعه الضرورية . استلزام وكالة خاصة بالبيع لمن يجريهما نيابة عن صاحب الشأن .

٤٧٦ ــ اذا كانت الوكالة المراد اثباتها ، صريحة كانت أو ضمنية ، لا تخول الوكيل صفة الا فى أعمال الادارة ، وكان قطع القطن ونقله الى استحقاق تال لا يعتبر أيهما من بين هذه الاعمال ولابد لمن يجريهما نيابة

عن صاحب الشأن من أن يكون لديه وكالة خاصة بالبيع لأن هذين الامرين هما من مقتضيات البيع وتوابعه الضرورية ، ومن ثم فان اثبات وكالة الإبن عن والده فى اعمال الادارة لا تؤدى الى ثبوت صفة للابن فى نقل القطن من استحقاق الى آخر نيابة عن والده . (نقض ١٩٦٦/٦/١٩ طعن ٣٢٣ س ٣٥ ق) .

تولى احد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض الباقين . وكالة ضمنية عنهم فى ادارة المال الشائع ، وكالة عامة بالادارة . نفاذ الاعمال التى تصدر منه فى حق باقى الشركاء سواء كانت اعمالا مادية أو تصرفات قانونية تقتضيها الادارة كبيع المحصول الناتج من الارض وقبض الثمن .

٤٧٧ — لما كانت المادة ٣/٨٢٨ من القانون المدنى تقضى بأنه اذا تولى احد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين يعد وكيلا عنهم ، فان مفاد هذا النص أن تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت الى الشريك الذى تطوع لادارة المال الشائع من باقى الشركاء . ويعد هذا الشريك اصيلا عن نفسه ووكيلا عن باقى الشركاء فى ادارة المال الشائع . ادارة معتادة فتنفذ الاعمال التى تصدر منه فى حق الشركاء الباقين سواء ما كان منها عملا ماديا أو تصرفا قانونيا تقتضيه الادارة مما يعتبر معه هذا الشريك فى مفهوم المادة ٢/٧٠١ من القانون المدني وكيلا عن باقى الشركاء وكالة عامة بالادارة وهى تشمل بيع الشريك للمحصول الناتج من الارض الزراعية المشتركة وقبض الثمن بوصفه تصرفا تقتضيه الادارة . (نقض ١٩٦٩/١١/١٨ طعن ٣٢٠ س ٣٥ ق) .

للشريك على الشيوع — فى علاقته بالشريك الآخر الذى تصرف ببيع المحصول الناتج من زراعتهما المشتركة — أن يثبت فى حدود هذه العلاقة صدور هذا التصرف بوصفه من اعمال الادارة بجميع طرق الاثبات . اعتبار هـذا التصرف بالنسبة له واقعة مادية .

٤٧٨ — يجوز — تأسيسا على المادتين ٣/٨٢٨ ، ٢/٧٠١ من القانون المدنى — للشريك فى علاقته بالشريك الآخر الذى تصرف ببيع المحصول الناتج من زراعتهما المشتركة أن يثبت فى حدود هذه العلاقة صدور هذا التصرف منه بوصفه من أعمال الادارة وذلك بجميع الطرق ومنها البينة

والقرائن على اساس ان هذا التصرف يعتبر بالنسبة له بمثابة واقعة مادية .
(نقض ١٩٦٩/١١/١٨ طعن ٣٢٠ س ٣٥ ق) .

توقيع احد ملاك العقار المبيع على عقد البيع بصفته وكيلا عن باقى الملاك . عدم ثبوت صفة النيابة عنهم وقت ابرام العقـد . اقرار هؤلاء الملاك للبيع : سريان العقد فى حقهم (المادة ٤٦٧ من القانون المدنى) .

٤٧٩ — اذا كان احد ملاك العقار المبيع قد وقع على عقـــد البيع بصفته وكيلا عن باقى الملاك وثبت انه لم تكن له صفة النيابة عنهم وقت ابرام التعاقد وانه تصرف بغير علمهم فى حصصـهم فى المبيع فانهم متى اقروا البيع فان العقد يسرى فى حقهم عمـــلا بالمادة ٤٦٧ من القـــانون المدنى .
(نقض ١٩٦٧/١٢/٢٨ طعـــــن ٢٦٠ س ٣٤ ق) .

جواز اجتماع صفتى البائع والوكيل فى شخص واحد مع وحدة البضاعة ووحدة المشترى .

٤٨٠ — ليس ما يمنع فى القانون من أن يكون البائع وكيلا بالعمولة ولم يحرم القانون اجتماع الصفتين فى شخص واحد حتى مع وحدة البضاعة ووحدة المشترى ولا يغير من الامر شيئا الا يكون الوكيل بالعمولة قد قبض اجــرة لأن انعقـــاد الوكالة امر مســـــتقل على قبض اجرها . (نقض ١٩٥٦/٦/٢٨ الطعنان رقما ٣٧٩ ، ٣٨٢ س ٢٢ ق) .

لا تاثير لخطأ الحكم فى تقريره ان البطلان المنصوص عليه فى المادة ٢٥٨ مدنى قديم هو بطلان مطلق مع انه نسبى متى كان هـــذا البطـــلان لم يزل بعـــدم اجازته .

٤٨١ — ان خطأ الحكم فى قوله ان البطلان المنصوص عليه فى المادة ٢٥٨ من القانون المدنى القديم هو بطلان مطلق ، مع أنه نسبى ، لا يكون له تأثير فى مصير الحكم مادام هذا البطلان لم يزل لا برضاء القاصر بعد بلوغه ســـن الرشـــــد ولا باجـــازة المجـلس الحســـبى له . (نقض ١٩٥٠/٢/٢٣ طعن ١٩٦ س ١٧ ق) .

الاعتماد فى تقرير صحة البيع على انه ليس فى ظاهر العقد ما يشوبه وان المشترى قد دفع الثمن ، لا يصلح ردا على ما تمسك به ورثة البائع من بطلان البيع لقيام الوكالة بين البائع والمشترى وقت الشراء .

٤٨٢ — اذا تمسك الوكيل فى دعوى الحساب المرفوعة عليه من ورثة موكله بأنه غير ملزم بمحاسبتهم عن ريع بعض اطيان المورث اذ انه اشتراها منه تدفع الورثة ببطلان البيع لسببين أولهما أن البائع كان غير اهل للتصرف وثانيهما أن المشترى كان وقت العقد وكيلا فما كان له أن يشترى لنفسه شيئا من مال موكله ، وبنت المحكمة قضاءها فى الدعوى على التقرير بصحة العقد قائلة انه ليس فى ظاهره ما يشوبه اذ قد ثبت لها أن المشترى قد دفع ثمن الصفقة ، فهذا القول لا يصلح ردا على الدفع ببطلان العقد المؤسس على السببين السالف ذكرهما ، ولذلك يكون معيبا بقصور أسبابه . (نقض ١٣/٥/١٩٤٨ طعن ١٣٧ س ١٦ ق) .

صحة شراء الوصى لاموال القصر بعد صدور قرار من المجلس الحسبى بحرمان هذا الوصى من الادارة وافراد وصيين آخرين بها .

٤٨٣ — اذا كان الحكم قد اقيم على أن الطاعنة الاولى كانت معيرة اسمها لزوجها الطاعن الثانى — احد الاوصياء على القصر — فى وفاء الديون التى على التركة والحلول فيها وفى اجراءات البيع فيبطل الشراء الحاصل من هذا الاخير وفقا للمادة ٢٥٨ مدنى ، وكان الثابت من وقائع الدعوى أن المجلس الحسبى اصدر قرارا بافراد الوصيين الآخرين دون هذا الوصى بادارة أموال القصر ، وبنى هذا القرار على ما نسبب الى هذا الاخير من اهماله تحصيل الذمامات واستغلال اطيان القصر لنفسه وان ادارته للتركة ليست كما يجب ، فهذا الحكم يكون مخطئا فى تطبيق القانون. اذ الادارة هى أهم خصائص الوصاية التى يستطيع أن يقوم بها الوصى دون اذن المجلس الحسبى ، وهذا القرار الصادر بافراد الوصيين بالادارة هو عزل للوصى الآخر منها فى المعنى اقيم على اسباب مؤدية اليه . وهو عزل من باب أولى من أعمال التصرف ، ومتى انحلت عن ذلك الوصى صفة الادارة والتصرف انحلت عنه أيضا صفة تمثيل القاصر فيهما وزالت عنه بذلك كل خصائص الوصاية واصبح بالتالى خارجا عن دائرة الحظر الوارد فى القانون . هذا فضلا عن أن ذلك الوصى كان ممثلا فى اجراءات البيع بوصفه مدينا ، وكانت هذه الاجراءات يعمل كوصى على القصر وبذلك لا تؤدى المادة ٢٥٨ ولا المادة ٢١ من قانون المجالس الحسبية الى ما انتهى

اليه هـذا الحكم ، ومن ثم جـاء خطؤه فى تطبيـق القـانون . (نقض ١٩٥٠/٢/٢٣ طعـن ١٩٦ س ١٧ ق) .

حق محكمة الموضوع فى ان تستخلص لاسباب سائغة ان المشترى قد اشترى العقار لحساب الكنيسة التى يراس طائفتها وان العقار انتقل الى ملكيتها مباشرة .

٤٨٤ ــ مادامت المحكمة قد استخلصت استخلاصا سائغا من عبارة عقد شراء ارض الكنيسة ومن ظروف الدعوى وملابساتها ان مشترى الارض التى اقيمت عليها الكنيسة لم يتعاقد باسمه ولمصلحته اذ هو اشتراها من الحكومة بصفته رئيس طائفة الاقباط الارثوذكس وراعى كنيستها ، ولم يكن قصده من شرائها منصرفا الى اضافتها الى ملكه ، بل هو اشـتراها بصفته سالفة الذكر لبناء كنيسة ومدرستين للطائفة عليها ، وبذلك لا تكون ملكية الارض قد دخلت فى ذمته بل تكون انتقلت مباشرة من الحكومة الى الطائفـة التى يراسـها ــ فلا مخـالفة فى ذلك للقـانون . (نقـض ١٩٥٠/٥/١٨ طعـن ١١٨ س ١٨ ق) .

الفـرع الرابع : العجز او الزيادة فى المبيـع

وجود زيادة فى العين المبيعة . سقوط حق البائع فى طلب تكملة الثمن بالتقادم بانقضاء سنة من وقت تسليم المبيع . شرطه . تعيين مقـدار المبيع فى العقد . بيان المبيع على وجه التقريب او عدم تحديد مقداره . اثره . تقادم الدعوى بخمس عشرة سنة . المادتان ٤٣٣ ، ٤٣٤ مدنى .

٤٨٥ ــ ان تطبيق المادة ٤٣٣ من القانون المدنى بشـان مسـئولية المشترى عن تكملة الثمن اذا تبين ان القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد والمادة ٤٣٤ منه بشان تقادم حق البائع فى طلب تكملة الثمن بانقضاء سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا ، انما يكون وفقـا لما صرحت به المادة ٤٣٣ فى صدرها فى حالة ما اذا كان مقدار المبيع قد عين فى العقد ، اما اذا لم يتعين مقداره او كان مبينا به على وجه التقريب فان دعوى البائع لا تتقادم بسنة ، بل تتقادم بخمس عشرة سنة ، ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه انه استبعد تطبيق التقادم الحولى على دعوى الشركة ــ البائعة ــ بمطالبة الطاعنين ــ ورثة المشترى ــ بثمن الارض

الزائدة بعد ان خلص الى أن مقدار المبيع لم يعين فى العقد ، واستدل الحكم على ذلك بالعبارة التى وردت فى اقرار المورث من أن الارض التى اشتراها من الشركة وقدرها ١٥ فدان « تحت المساحة » وبما جاء فى البند الاول من عقد البيع من ان الحد الغربى للارض المبيعة هو باقى ملك الشركة ، فان هذا الذى أورده الحكم يتفق مع صحيح القانون ويقوم على أسباب سائغة تكفى لحمله . (نقض ١٩٧٥/١٢/٣٠ طعن ٣٨٣ س ٤٠ ق) .

وجوب الفصل فى دعوى صحة التعاقد فى حدود القدر من المبيع الذى ثبت ملكية البائع له . لا حاجة للمدعى الى تعديل طلباته الى القدر الاقل او التأشير بذلك بالشهر العقارى .

٤٨٦ — اذ يبين من الحكم المطعون فيه أن الطاعن اقام الدعوى بصحة ونفاذ عقده عن القدر المبيع بأكمله ومساحته ١٣٤٫٥٤ مترا مربعا ، وأن المطعون عليه الاول اشترى ١٠٦ مترا مربعا من العين المبيعة ، وأن ملكية هذا القدر قد انتقلت اليه بتسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقده وانه بقى على ملك البائع ٢٨٫٥٤ مترا مربعا فكان يتعين على المحكمة ان تعرض لبحث دعوى الطاعن فى حدود هذا المقدار لانه يدخل فى نطاق ما هو مطروح عليها بغير حاجة الى ان يعدل الطاعن طلباته الى القدر الاقل ، وليس فى قانون الشهر العقارى ما يحد من سلطة المحكمة فى هذا الخصوص عند نظر الدعوى والقضاء فيها بما ثبت لديها من حقوق الخصوم . (نقض ١٩٧٤/١٠/١٥ طعن ١٥٧ س ٣٩ ق) .

اختصاص اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى . نطاقه . طلب الطاعن الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع ثبوت ان جزءا من الاطيان المبيعة دخل فيما استولى عليه الاصلاح الزراعى لدى الطاعن . ادعاء وارث البائع بتزوير عقد البيع . اعتبار ذلك منازعة منها للاصلاح الزراعى والطاعن فى ملكية قدر من الاطيان المستولى عليها . اختصاص اللجنة القضائية بنظر الدعوى .

٤٨٧ — مفاد نص المادة ١٣ مكررا من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ والمعدلة بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ وما ورد فى المذكرة الايضاحية للقانون الاخير وفى اللائحة التنفيذية

لقانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان اختصاص اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى يتناول الفصل فى كل ما يعترض الاستيلاء من منازعات ، سواء قامت بين جهة الاصلاح الزراعى وبين المستولى لديهم بشأن البيانات الواردة فى الاقرارات المقدمة منهم وصحة الاستيلاء على ما تقرر الاستيلاء عليه من أراضى أو كانت المنازعة بين جهة الاصلاح الزراعى وبين الغير ممن يدعى ملكيته للارض التى تقرر الاستيلاء عليها أو التى تكون عرضة للاستيلاء وفقا للاقرارات المقدمة من الملاك الخاضعين لقانون الاصلاح الزراعى وذلك كله لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه بحسب أحكام هذا القانون ، وتعيين أصحاب الحق فى التعويض . واذ كان الثابت أن الطاعن طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه من مورث المطعون ضدها الاولى وان المطعون ضده — الاصلاح الزراعى — قرر أن جزءا من الاطيان موضوع هذا العقد قد احتفظ بها الطاعن لنفسه ، وأن الباقى دخل فيما استولى عليه الاصلاح الزراعى لديه ، وكانت المطعون ضدها الاولى قد آدعت تزوير هذا العقد وطلبت رفض الدعوى على أساس أن الاطيان موضوع العقد مملوكة لها ولم يتصرف فيها مورثها بالبيع ، فان هذا يعتبر منازعة منها لجهة الاصلاح الزراعى وللطاعن فى ملكية قدر من الاطيان المستولى عليها لديه مما تختص بنظرها اللجنة القضائية المنصوص عليها فى المادة ١٣ مكررا من قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ سالفة الذكر ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد خالف قواعد الاختصاص الولائى بما يستوجب نقضه . (نقض ١٩٧٤/١١/٢٧ طعن ٦٣٥ س ٣٩ ق) .

تعيين القدر المبيع فى العقد . ضمان البائع لهذا القدر . سواء كان الثمن قد قدر بسعر الوحدة أو تعيين جملة واحدة .

٤٨٨ — مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٤٣٣ من القانون المدنى أن البائع يضمن للمشترى القدر الذى تعين للمبيع بالعقد ، وذلك دون تمييز بين ما اذا كان الثمن قد قدر بالعقد بسعر الوحدة أو تعين به جملة واحدة، بل جعل المشرع للمشترى الحق فى هذا الضمان اذا وجد عجزا فى المبيع بطلب انقاص الثمن أو فسخ البيع بحسب الاحوال طالما أن مقدار المبيع قد تعين فى العقد . (نقض ١٩٧٠/١١/٣ طعن ١٨٥ س ٣٦ ق) .

عدم انطباق حكم المادة ٢٩٦ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٤ من القانون القائم الا حيث يوجد عجز او زيادة فى المبيع . ما يضع المشترى يده عليه من اطيان البائع مما لايدخل فى عقد البيع يعد غصبا . دعوى المطالبة به لا تتقادم بالتقادم المنصوص عليه فى المادة ٢٩٦ سالفة الذكر .

٤٨٩ ــ حكم المادة ٢٩٦ من القانون المدنى الملغى التى تقابلها المادة ٤٣٤ من القانون القائم لا ينطبق الا حيث يوجد عجز أو زيادة فى المبيع بمعنى أن يكون البيع قد تناوله ، أما ما يضع المشترى يده عليه من أطيان البائع مما لا يدخل فى عقد البيع فانه يعد مغتصبا له ولا تتقادم دعوى المطالبة به بالتقادم المنصوص عليه فى المادة ٢٩٦ المشار اليها . (نقض ١٩٦٧/٥/١٨ طعن ٣١٩ س ٣٣ ق) .

تطبيق نص المادة ٤٣٤ مدنى فى حالة العجز فى المبيع ، محله أن يكون البيع قد انعقد على عين معينة مفرزة ولم يتم التسليم على النحو الذى التزم به البائع .

٤٩٠ ــ تطبيق نص المادة ٤٣٤ من القانون المدنى فى حالة الادعاء بوجود عجز فى المبيع محله أن يكون البيع قد انعقد على عين معينة مفرزة ذات مقاس أو قدر معين ولم يقم البائع بالتسليم على النحو الذى التزم به بأن سلم المبيع اقل قدرا مما هو متفق عليه . (نقض ١٩٦٦/٢/١ طعن ٣٧٧ س ٣٠ ق) .

العبرة فى احقية المشترى فى اخذ الزيادة فى المبيع بلا مقابل هى بما اذا كان الثمن قدر جملة واحدة ام انه قد حدد بحساب سعر الوحده . التمييز بين البيع الجزافى والبيع بالتقدير امر يتعلق بتحديد وقت انتقال الملكية وبمن تقع عليه تبعة الهلاك قبل التسليم ــ الاستناد فى القضاء بلحقية المشترى فى الزيادة بلا مقابل الى مجرد اعتبار البيع جزافا . قصور .

٤٩١ ــ اذا وجدت زيادة بالمبيع المعين بالذات أو المبين المقدار فى عقد البيع ، ولم يكن هناك اتفاق خاص بين الطرفين بخصوصها أو عرف معين بشأنها فان العبرة فى معرفة أحقية المشترى فى أخذ هذه الزيادة بلا مقابل او عدم احقيته فى ذلك على مقتضى حكم المادة ٤٣٣ من

القانون المدنى هى بما اذا كان ثمن المبيع قدر جملة واحدة أم انه قد حدد بحساب سعر الوحدة ، اما التمييز بين البيع الجزافى والبيع بالتقدير فأمر يتعلق بتحديد الوقت الذى تنتقل فيه ملكية المبيع للمشترى فى كل منهما وتعيين ما اذا كان البائع أو المشترى هو الذى يتحمل تبعة هلاك المبيع قبل التسليم واذ اقام الحكم المطعون فيه قضاءه بأحقية المشترى فى اخذ الزيادة التى ظهرت بالمبيع بلا مقابل عملا بالمادة ٤٣٣ مدنى على مجرد اعتباره البيع جزافا مع أنه ليس من مؤدى ذلك حتما اعمال حكم هذه المادة ومناطه ان يتفق على ثمن المبيع جملة لا بحساب سعر الواحدة ، فان الحكم يكون قاصر البيان . (نقض ١٩٦٣/٣/٢٨ طعن ١٢٤ س ٢٨ ق) .

النزاع امام محكمة الموضوع على مقدار المبيع وعدم تمسك المشترى صراحة امامها بقيمة العجز الذى يدعيه فيه . المجادلة فى ذلك لا تجوز امام محكمة النقض .

٤٩٢ — متى كان النزاع قد دار بين الطرفين أمام محكمة الموضوع على أمر واحد هو مقدار كمية الحديد التى تم عليها التعاقد ولم يتمسك المشترى صراحة لدى تلك المحكمة بالمطالبة بقيمة العجز الذى يدعيه فانه لا يكون هناك محل لاثارة الجدل بشأنه أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٥٧/٥/١٦ طعن ٢٣١ س ٢٣ ق) .

الفرع الخامس : ثمرات المبيع

الدائن بحق شخصى أو عينى مستحق الاداء . حقه فى اقامة الدعوى بعدم نفاذ تصرف مدينه . استحقاق المشترى ثمرات المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع سواء كان مسجلا أو غير مسجل . م ٢/٤٥٨ مدنى . اغفال الحكم بحث ما اذا كان المشترى دائنا للبائع بثمار المبيع من عدمه . قصور .

لما كان يحق للدائن بحق مستحق الاداء أن يقيم الدعوى بعدم نفاذ تصرف مدينه فى حقه سواء كان حقه شخصيا أو عينيا ، وكانت الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى تقضى بأن للمشترى ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع ، وكان من شأن البيع غير المسجل كالبيع المسجل من حيث استحقاق المشترى للثمرات ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض دعوى الطاعن على سند من القول بأنه — وقد حكم له بصحة

ونفاذ عقده ـــ فانه بذلك لا يكون دائنا للمطعون عليه الثانى بحق مستحق الاداء ، وذلك دون أن يبحث ما اذا كان الطاعن دائنا للاخير بثمار العقار المبيع بما يخول له الحق فى طلب عدم نفاذ تصرفه للمطعون عليها الاولى أم غير دائن ، فانه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب. (نقض ١٩٨٢/١/١٧ طعـــن ٧٨٩ س ٤٨ ق) .

طلب المشترى لريع العين المبيعة . دفع خصمه بتملك العين . وجوب تقدير قيمة الدعوى بقيمة الريع المطالب به . دون قيمة العين .

٢٩٣ ـــ متى كان الثابت فى الدعوى أن الطاعن قد انتهى فى طلباته الختامية أمام المحكمة الابتدائية الى طلب الزام المطعون علية الاول بأن يدفع له مبلغ ١٤٢١ر٤٢٥ج قيمة ريع الاطيان التى اشـــتراها منه بمقتضى العقد المؤرخ ١٩٥٥/١٠/٣١ ، وكان تمسك المطعون عليه الاول بتملك العين لم يطرح على المحكمة الابتدائية فى صورة طلب عارض بل اثير فى صـــورة دفع لحق المشترى فى طلب الريع المترتب على عقد البيع ، فان هذا الدفع لا يؤثر فى قيمة الدعوى وتظل مقـــدرة بقيمة الريـــع المطالب به . (نقض ١٩٨١/١١/٨ طعـــن ٤٠٢ س ٤٨ ق) .

نقل منفعة المبيع الى المشترى من وقت تمام العقد . توقيع مصلحة الضرائب حجزا على أجرة العقار المبيع لدين على البائع بعد التاريخ المتفق عليه فى العقد على تملك المشترى الثمار . مؤداه بطلان الحجز .

٤٩٤ ـــ نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى ينتقـــل منفعة المبيع الى المشترى من وقت تمام العقد كأثر لالتزام البائع بتسليم المبيع للمشترى سواء كان المبيع منقولا أو عقارا ويستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلا أو غير مسجل فيتملك المشترى ثمرات المبيع وثماره، ولزوم ذلك عدم صـــحة الحجز الذى وقعته مصـــلحة الضرائب بتـــاريخ ١٩٦٧/٦/٢١ بعد وفاة المورث ـــ البائع ـــ فى ١٩٦٧/١/١ وهو التاريخ المتفق عليه لتملك المطعون ضده الاول لثمار المبيع باعتبار أن ذلك الحجز قد ورد على مال غير مملوك للمدين . (نقض ١٩٧٨/٣/٢٩ طعـــن ٦ س ٤٥ ق) .

القضاء المشترى باحقيته فى اقتضاء اجرة العقار المبيع نفاذا للعقد. ثبوت ان هناك حجزا اداريا موقعا تحت يد المستاجر المدعى عليه لم يرفع بالتراضى او بحكم قضائى ــ خطأ فى القانون .

٤٩٥ ــ يتعين احترام الحجز حتى يرفع بالتراضى أو بحكم المحكمة ، واذ كانت المادة ٣١ من القانون ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى توجب على المحجوز لديه خلال أربعين يوما من تاريخ اعلانه بمحضر الحجز أن يؤدي الى الحاجز ما اقر به أو ما يفى منه بحق الحاجز والمصروفات أو يودعه خزانة الجهة الادارية الحاجزة لذمتها وذلك اذا كان قد حل ميعاد الاداء والا فيبقى محجوزا تحت يده الى ان يحل هــذا الميعاد فيؤديه الى الحاجز أو يودعه ... ثم نصت المادة ٣٢ من ذلك القانون على أنه تجــوز مطالبة المحجوز لديه شخصيا بأداء المبلغ المحجوز من اجله مع مصروفات الاجراءات المترتبة على تقصيره او تأخيره اذا لم يؤد أو يودع ما نص عليه فى المادة ٣١ من ميعاد يومين ، فان الحــكم المطعون فيه اذ قضى بأحقيــة المطعون ضده الاول فى صرف الاجرة من الطاعنة بصفته اعتبارا من .... ومن قبل أن يرفع الحجز الموقع لدى هذا الآخر لصالح مصلحة الضرائب العقارية سواء بالتراضى أو بحكم قضائى يكون قد خالف حكم المادة ٣١ من القانون ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه ، ولا يغــير من ذلك ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه من أن مناط بحث ذلك هو عند التنفيذ بدين الاجرة وهو أمر خارج عن نطاق الدعوى المرفوعة ذلك لأن الحكم للمطعون ضده الاول بأحقيته للاجر ليس صادرا ضد المحجوز عليه بل قبل المحجوز لديه وليس بتقرير الاحقية فقط بل بالاحقية فى صرف الاجرة من المحجوز لديه الطاعن بصفته من تاريخ وفاة المورث واثناء سريان الحجز بما لا يستطيع معــه الطاعن الا أن يمتنع عن سداد الاجرة للجهة الحاجزة أو ايداعها لديهــا فيقع تحت حكم المادة ٣٢ من القانون ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ المشار اليها أو أن يمتنع عن تنفيذ ما قضى به ذلك الحكم للمطعون ضده الاول فيقع تحت طائلة التنفيذ الجبرى على أمواله بمقتضاه ومن ثم فان الحــكم المطعون فيه اذ جرى فى قضائه على ذلك النحو يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(نقض ١٩٧٨/٣/٢٩ طعــــن ٦ س ٤٥ ق) .

انتقال منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام العقد سجل العقد ام لم يسجل ما لم يوجد اتفاق او عرف مخالف • م ٢/٤٥٨ مدنى •

٤٩٦ — مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام البيع، فيمتلك المشترى الثمرات والثمار فى المنقول والعقار على السواء ، مادام المبيع شيئا معينا بالذات من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ، يستوى فى بيع العقار أن يكون البيع مسجلا أو غير مسجل، لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشترى ، ولو لم يسجل العقد . (نقض ١٩٧٣/١/٣ طعــــن ١٣٩ س ٣٥ ق) .

اجرة العقار المبيع • حق للمشترى ولو لم يسجل العقد • توقيع مصلحة الضرائب حجزا تحت يد مستاجرى العقار المبيع بعد تاريــخ اســتحقاق المشترى الاجرة وفاء لضريبة الارباح التجارية المستحقة على البائع • غير صحيح الا فى حدود المبلغ الباقى فى ذمة المشترى •

٤٩٧ — متى كان الثابت فى الدعوى انه اتفق فى عقــد البيع على ان يضع المشتريان اليد على العقار المبيع ويستغلاه بقبض الاجرة المستحقة فى ذمة المستأجرين ابتداء من اول يناير سنة ١٩٦١ ولم تطعن مصلحة الضرائب على هذا العقد بشىء ، فان أجرة هذا العقار تكون من حق المشترين ابتداء من التاريخ الاخير دون نظر الى تسجيل العقد ، وبالتالى فلا يصح الحجز الذى وقعته مصلحة الضرائب بعد ذلك تحت يد مستأجرى العقار المذكور وفاء لضرائب على أرباح تجارية مستحقة على البائع الا فى حدود المبــلغ الباقى من الثمن فى ذمة المشــترين . (نقض ١٩٧٣/١/٣ طعن ١٣٩ س ٣٥ ق) .

استحقاق البائع لثمار المبيع يقابله استحقاق المشــترى لفــوائد الثمن • حصول المقاصــة بينهما بقــدر الاقل منهما •

٤٩٨ — وأن كان يترتب على انفساخ عقد البيع أن يعاد العاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيرد المشترى المبيع وثماره اذا كان قد تسلمه ويرد البائع الثمن وفوائده ، الا أن استحقاق البــائع لثمار المبيــع

يقابله استحقاق المشترى لفوائد الثمن وتحصل المقاصة بينهما بقدر الاقل منهما . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ س ٣٤ ق) .

عدم جواز الجمع بين ريع المبيع وفوائد ثمنه

٤٩٩ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائى لاسبابه التى أقام عليها القضاء بفوائد الثمن المحكوم برده من تاريخ المطالبة القضائية دون أن يعنى بمناقشة دفاع البائع أمام المحكمة الاستئنافية ومحصله أن المشترى المحكوم له يستغل العقار المبيع وينتفع به ، وكان هـذا الدفاع جوهريا يتغير به لو صح وجه الراى فى الدعوى فى هذا الشان — اذ لايجوز للمشتري أن يجمع بين ريع المبيع وفوائد ثمنه — فان الحكم المطعون فيه يكون قد عاره قصور يستوجب نقضـه فى هـذا الخصـوص . (نقض ١٩٦٢/٦/١٤ طعـن ٦ س ٢٧ ق) .

تملك المشترى ثمار المبيع من وقت انعقاد البيع طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل .

٥٠٠ — تنص المادة ٢/٤٥٨ من القانون المدنى على أن « للمشترى ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام البيع وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت ايضا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره » ، ومفاد ذلك أن المشترى يتملك ثمر المبيع من وقت انعقاد البيع طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل يستوى فى ذلك أن تكون الملكية قد انتقلت الى المشترى أو تراخى انتقالها الى وقت لاحق . (نقض ١٩٦٢/١٢/٢٠ طعن ٢٠١ س ٢٧ ق) .

وضع الاطيان المبيعة تحت التحفظ على اعتبار أنها من أموال أسرة محمد على ليس الا حدثا طارئا يترتب عليه تأجيل تنفيـذ ما لم يكن قد تم تنفيذه من التزامات الطرفين وذلك بصفة مؤقتة .

٥٠١ — وضع الاطيان المبيعة تحت التحفظ بمظنة أنها من أموال أسره محمد على ليس الا حادثا طارئا يترتب عليه تأجيل تنفيذ ما لم يكن قد تم تنفيذه من التزامات الطرفين — بصفة مؤقتة دون أن يتمخض عن استحالة قانونية دائمة تنقضى الى انقضاء هذه الالتزامات — وبزوال هذا الطارىء

تستأنف الالتزامات المؤجلة سيرها ومن ثم فلا يكون لذلك الطارىء من اثر على قيام العقد فى فترة التحفظ ويبقى العقد شريعة تحكم العلاقة بين الطرفين فاذا كان الطاعنون (البائعون) قد اقاموا دعواهم بعد رفع التحفظ وبعد أن استقرت العلاقة بين الطرفين بابرام العقد النهائى ، مطالبين المشترى بثمار المبيع على انها من حقهم فان استنادهم فى الدعوى الى قاعدة الاثراء بلا سبب يكون غير صحيح فى القانون ، ذلك ان الحق فى هذه الثمار اثر من آثار عقد البيع وهى للمشترى من وقت تمام البيع ومن ثم فلا يعد حصوله عليها اثراء بلا سبب. (نقض ١٩٦٢/١٢/٢٠ طعن ٢٠١ س ٢٧ق).

حرية المتعاقدين بعقد ابتدائى فى الاتفاق على مآل ثمار المبيع . اتفاقهما على أن تكون للمشترى من تاريخ سابق على تسلمه المبيع أو على البيع نفسه لا مخالفة فيه للقانون .

٥٠٢ ــ للمتعاقدين بعقد ابتدائى أن يتفقا على مآل ثمار المبيع . ولا جناح عليهما ان اتفقا على أن تكون هذه الثمار للمشترى من تاريخ سابق على تسلمه المبيع أو على البيع نفسه اذ أن هذا الاتفاق لا يحرمه القانون وليس فيه ما يخالف النظام العام . (نقض ١٩٦٤/٧/٢ طعن ١٨٧ س ٢٩ ق) .

حق المشترى فى ثمار المبيع من تاريخ ابرام العقد ولو كان الثمن مؤجلا.

٥٠٣ ــ من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشترى ، وبذلك تكون له ثمرته من تاريخ ابرام البيع حتى ولو كان الثمن مؤجلا ، وذلك ما لم يوجد إتفاق مخالف ، واذن فمتى كان الثابت فى عقد البيع ان المشترى لم يدفع الثمن الى البائع انما التزم بدفعه راسا الى البنك المرتهن لاطيان البائع الشائعة فيها الاطيان المبيعة خصما من دين الرهن ، فان ريع الاطيان المبيعة يكون من حق المشترى من يوم ابرام عقد البيع الصادر اليه حتى ولو لم يقم بتنفيذ التزامه بدفع الثمن الى البنك المرتهن . (نقض ١٩٥١/٢/١٥ طعن ٢١٦ س ١٨ ق) .

عدم أحقية المشترى الثمار السابقة على التعاقد

٥٠٤ — لا يحق للمشترى الاستيلاء على ثمرة المبيع عن مدة سابقة على عقد البيع وعلى تسلمه المبيع الا اتفاقا ، واذن فمتى كان الحكم قد اثبت ان المشترى قد تسلم الاطيان المبيعة فى تاريخ العقد الابتدائى وبعد بدء السنة الزراعية فانه لا يسوغ القضاء للمشترى بكامل ايجار السنة الزراعية ما لم يقم الدليل على أن هذا كان باتفاق البائعين والمشترى . (نقض ١٩٥١/٤/٥ طعن ٢٨ س ١٩ ق) .

استحقاق المشترى الريع فى المدة السابقة على التسجيل

٥٠٥ — ان عقد البيع لم يزل بعد قانون التسجيل الصادر فى ٢٦ يونية سنة ١٩٢٣ من عقود التراضى التى تتم قانونا بالايجاب والقبول . وكل ما أحدثه هذا القانون من تغيير فى أحكام البيع هو أن نقل الملكيه بعد أن كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح بمقتضى نص الفقرة الاولى من المادة ٢٦٦ من القانون المدنى أصبح متراخيا الى ما بعد التسجيل ولذلك بقى البائع ملزما بموجب العقد بتسليم المبيع وبنقل الملكية للمشترى ، كما بقى المشترى ملزما بأداء الثمن الى غير ذلك من الالتزامات التى ترتبت بينهما على التقابل بمجرد حصول البيع ، كما انه ليس للبائع ، لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه ، ان يدعى لنفسه ملك المبيع على المشترى لأن من يضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له أن يدعيها لنفسه ومقتضى ذلك أن يكون البائع ملزما للمشترى بتسليم المبيع وبغلته ان لم يقم بتسليمه . فالحكم الذى لا يعطى المشترى الحق فى ريع الشىء المبيع عن المدة السابقة على تاريخ تسجيل عقد البيع يكون حكما خاطئا متعينا نقضه . (نقض ١٩٣٦/٦/٤ طعن ١٣ س ٦ ق) .

حق العاقدين فى عقد البيع غير المسجل فى الاتفاق على مآل الثمار وتحديد وقت استحقاق المشترى لها .

٥٠٦ — للمتعاقدين بعقد بيع ابتدائى غير مسجل أن يتفقا على مآل ثمار المبيع ولا جناح عليهما ان اتفقا على أن تكون للمشترى من تاريخ سابق

على تسجيل عقده أو سابق على البيع نفسه أو على تسليمه المبيع فعلا واذن فمتى كان الحكم اذ قضى بالزام البائعين – الطاعنين – بأن يدفعوا الى المشترى – المطعون عليه ايجار الاطيان المبيعة ابتداء من تاريخ العقد الابتدائى والتى استحق اداؤها قبل تسجيل هذا العقد قد اقام قضاءه على ما استخلصته المحكمة استخلاصا سائغا من أن الطرفين اتفقا على أن يستلم المشترى الاطيان المبيعة من تاريخ العقد الابتدائى ، وانه استلمها فعلا كما فى العقد النهائى ، فان الطعن عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس . (نقض ١٩٥١/٤/٥ طعن ٢٨ س ١٩ ق) .

حق المشترى فى ثمار المبيع ولو كانت العين مؤجرة بعقد ثابت التاريخ قبل البيع ويعلم به المشترى .

٨٠٥ – من المقرر قانونا أن المشترى – وقد انتقلت اليه ملكية المبيع بموجب عقد البيع – له الحق فى استغلال العين المبيعة والانتفاع بثمرتها من تاريخ البيع الا اذا اشترط فى العقد على غير ذلك . ووجود عقد اجارة ثابت التاريخ قبل البيع ليس من شأنه ان يمحو هذا الحق ، ولو كان المشترى يعلم بالاجارة وقت الشراء وانما ينظر فى أمر الثمرة . فاذا كان المستأجر قد احتفظ بها فعليه أن يؤديها للمشترى ، وأما اذا كان قد اداها الى البائع فانه يكون قد اداها لغير ذى حق ، ويجب فى هذه الحالة على البائع ان يرد ما استولى عليه منها الى المشترى . (نقض ١٩٣١/١٢/١٠ طعن ١٠ س ١ ق) .

استخلاص محكمة الموضوع من عبارات العقد قيمة الاجرة التى يحصل عليها مشترى العين استخلاصا سائغا هو مسألة موضوعية .

٨٠٥ م – اذا جاء فى عقد بيع حصة من منزل « ان المشترى ينتفع بايجارات حصته التى اشتراها وان الايجار الحالى لهذه الحصة هو كذا ، وانه اذا لم يتيسر للمشترى قبض حصته بموجب عقود الايجار يحق له ان يخصم الايجار الذى يخصه من باقى ثمن المبيع » واستدلت محكمة الموضوع بذلك على أن المراد هو جعل المشترى مستحقا لثمرة الحصة المبيعة مقدره فى السنة الاولى بما كانت هذه الحصة مؤجرة به اى بمبلغ كذا ومقدرة فيما بعد فى السنوات التالية بما تؤجر به فى واقع الامر – وان نقص عما كانت

مؤجرة به فى السنة الاولى — ثم دعمت حكمها على هذا التفسير بما يؤيده باعتبارات معقولة ، كان الحكم بعيدا عن رقابة محكمة النقض . (نقض 1935/3/21 طعن 83 س 4 ق) .

اشتراك المشترى مع البائع فى الاحتيال على احكام الارث يجعل المشترى سيء النية من يوم وضع يده على المبيع ويكون مسئولا عن الثمار من هذا التاريخ .

٥٠٩ — متى كان الواقع فى الدعوى هو أن مورث المطعون عليه الثانى باع الى زوجته أطيانا ثم قضى ببطلان البيع على اساس أن الزوجة اشتركت مع البائع فى الاحتيال على قواعد الارث فانه يكون سائغا ما قرره الحكم من انه لا يقبل من الزوجة ولا من ورثتها بعد ذلك الزعم بانها كانت حسنة النية فى وضع يدها على الاطيان وأنه ينبنى على ذلك أنها تعتبر سيئة النية من يوم أن وضعت يدها عليها وبالتالى تكون مسئولة عن ربع نصيب المطعون عليه الثانى . (نقض 1951/4/19 طعن 180 س 18 ق) .

الفصل الثالث : انتقال ملكية المبيع

المنشآت التى يقيمها المشترى بعقد غير مسجل

المنشآت التى يقيمها مشترى الارض بعقد غير مسجل . عدم انتقال ملكيتها اليه الا بالتسجيل . بقاء ملكية المنشآت للبائع بحكم الالتصاق . انتقال ملكيتها للمشترى الثانى من البائع متى سبق الى شهر عقده . عدم جواز التنفيذ على البناء الذى اقامه المشترى الاول .

٥١٠ — أقام المشرع فى الفقرة الاولى من المادة 922 من القانون المدنى قرينة مفادها ان ما يوجد على الارض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت يعتبر من عمل صاحب الارض ومملوكا له ، وأجاز فى فقرتها الثانية للاجنبى أن يقيم الدليل على انه هو الذى اقام المنشآت على نفقته او ان هناك اتفاقا بينه وبين صاحب الارض يخوله اقامة المنشآت وتملكها ، بيد أنه اذا كان سند تخويله اقامة المنشآت هو عقد البيع فان ملكيتها لا تنتقل الى المشترى البانى بمجرد ابرام عقد البيع وانما بشهره ، ذلك أن البيع غير المشهر وان كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن يكون للمشترى

حيازته والانتفاع به . الا انه لا يترتب عليه تملك المشتري لما يقيمه على الارض المبيعة ، لأن حق القرار حق عيني من قبيل الملكية لا ينشأ ولا ينتقل وفقا لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري الا بشهر سنده ، اما قبل ذلك فان ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصاق ، فاذا باع الارض لمشتر ثان سبق الى شهر عقده تملك هذا الاخير البناء بالالتصاق ، ويصبح كل ما للمشترى الاول البانى الذى لم يشهر عقده — اذا لم يختر نزع المنشآت بوصفه بانيا حسن النية — هو أن يطالب المشترى الثانى بأقل القيمتين قيمة المواد واجرة العمل أو قيمة ما زاد فى ثمن الارض بسبب البناء ، لما كان ذلك وكان سند المطعون ضده الثانى فى اقامة البناء مثار النزاع هو عقد بيع غير مشهر صادر اليه من المطعون ضدها الثالثة وقد خلت الاوراق مما يفيد اشتماله على اتفاق طرفيه على تملك المطعون ضده الثانى لما يقيمه من مبان او يحدد مصيرها ، مما ينبنى عليه تملك الشركة البائعة لها بحكم الالتصاق وانتقال ملكيتها الى المطعون ضده الاول تبعا لملكية الارض المشتراة بموجب عقد البيع المشهر ، وبالتالى فلا يسوغ لدائنى المطعون ضده الثانى التنفيذ على البناء لأنه لم يكن قط مملوكا له ، ولا يعدو العقد المبرم بينه وبين المطعون ضده الاول بشأن البناء — وان سمياه عقد بيع — أن يكون اتفاقا على اداء ما يستحقه المطعون ضده الثانى قبل مالك الارض اعمالا لحكم المادة ٩٢٥ من القانون المدنى بوصفه بانيا حسن النية . (نقض ١٩٧٩/١/٢٤ طعن ٨٠ س ٤٥ ق) .

وانظر المبدأ رقم ٤٦٨ فيما تقدم

الحكم الصادر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع . حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدوره .

٥١١ — الحكم الذى يصدر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع يعتبر حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدوره وذلك على أساس أن المشترى يعتبر ممثلا فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده اذ انه خلف خاص له . (نقض ١٩٧٩/٦/٢٠ طعن ٧٣٩ س ٤٢ ق) .

اقامة المشترى مبان على الارض المبيعة . فسخ عقد البيع بسبب راجع اليه . اثره . اعتباره بسوء نية فى حكم المادة ٩٢٤ مدنى . وجوب

تقديم البائع طلب الازالة خلال سنة من تاريخ الحكم النهائى بالفسخ أو من تاريخ علمه باقامتها اذا كان العلم بعد الفسخ .

٥١٢ ـ نص المادة ١٦٠ من القانون المدنى يدل على ان فسخ العقد اتفاقا أو قضاء يترتب عليه انحلال العقد واعتباره كأن لم يكن وتعود الحال الى ما كانت عليه قبل العقد واذا كان العقد بيعا وفسخ رد المشترى المبيع الى البائع ورد البائع الثمن الى المشترى ، فاذا كان المشترى قد اقام بناء على العين المبيعة اعتبر بانيا بسوء نية مادام الفسخ قد ترتب بسبب آت من جهته ، وفى هذه الحالة تنطبق القاعدة المقررة فى المادة ٩٢٤ من القانون المدنى التى تنص على انه « اذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على ارض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الارض ، كان لهذا ان يطلب ازالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض ان كان له وجه وذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه باقامة المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الازالة أو دفع مبلغ يساوى مازاد فى ثمن الارض بسبب هذه المنشآت ويجوز لمن أقام المنشآت ان يطلب نزعها ان كان ذلك لا يلحق بالارض ضررا ، اذا اختار صاحب الارض ان يستبقى المنشآت طبقا لاحكام الفقرة السابقة ، وذلك بالنسبة لحق البائع فى طلب ازالة ما يكون المشترى قد أقامه من مبان على الارض المبيعة او استبقاؤه مع دفع المقابل ، وكذلك حق المشترى الذى اقام البناء على الارض التى عادت ملكيتها الى البائع بفسخ العقد وبيان قدر المقابل الذى يستحقه عند ازالة البناء ولا يتصور فى هذه الحالة اعمال القاعدة الواردة فى تلك المادة والتى تقيد من حق صاحب الارض فى طلب ازالة البناء بأن يكون طلبه خلال سنة من يوم علمه باقامة البناء ، ذلك أنه طالما أن العقد مازال قائما لم ينفسخ فلا يتصور القيد الزمنى عند طلبه الازالة لأن ذلك لن يكون الا بعد انحلال العقد ، ومن ثم فان ذلك القيد الزمنى فى طلب الازالة لا يسرى فى حق البائع الا من تاريخ الحكم النهائى بفسخ العقد اذا كان البائع عالما باقامة المنشآت قبل ذلك او من تاريخ علمه باقامتها اذا كان العلم بعد الفسخ وفى جميع الاحوال فان حق البائع فى طلب الازالة يسقط بمضى خمسة عشر عاما من تاريخ الحكم اذا كان ذلك فانه يكون غير منتج النعي على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون اذ احتسب مدة السنة من تاريخ علم المطعون عليهما ، باقامة

المنشآت قبل فسخ العقد طالما أنه انتهى صحيحا الى رفض الدفع بسقوط حقها فى طلب الازالة . (نقض ١٩٧٧/١٢/١٥ طعن ٤٧٢ س ٤٤ ق) .

تسليم العين المبيعة الى المشترى بعقد غير مسجل . حق المشترى فى الانتفاع بهـا باقامة بنـاء عليهـا .

٥١٣ — عقد البيع غير المسجل وان كان لا يترتب عليه نقـل ملكية العقار المبيع الى المشترى الا انه يولد فى ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع ، ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام أن يصبح المبيع فى حيازة المشترى ، وله أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار . (نقض ١٩٧١/٤/٨ طعـن ٢٤٠ س ٣٦ ق) .

عدم انتقال ملكية المنشآت الى المشترى البانى الا بتسجيل سنده . قبل التسجيل تكون ملكيتها للبـائع بحكم الالتصـاق ما لم يطلب صـاحب المنشآت نزعها . المادتان ٩٢٢ ، ٩٢٥ مدنى والمادة ٩ من قانون الشـهر العقـارى .

٥١٤ — انه وان كانت الفقرة الثانية من المادة ٩٢٢ من القانون المدنى قد أجازت نقض القرينة التى تقيمها الفقرة الاولى على ملكية مالك الارض لكل ما عليها من مبان ، بأن يقيـم الاجنبى الدليـل على أنه قد اقام هـذه المنشآت على نفقته أو أن مالك الارض قد خوله ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق فى اقامة هذه المنشآت وتملكها ، الا أنه اذا كان سند هذا التخويل هو عقد بيع فان ملكية المنشآت لا تنتقل الى المشترى البانى بمجرد صدور الترخيص له بالبناء من مالك الارض وانما بتسجيل عقـد البيع لأن عقد البيع غير المسجل وان كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه أن تكون للمشترى حيازة المبيع والانتفاع به الا أن هذا العقد غـير المسجل لا يترتب عليه تملك المشترى لما يقيمه من مبان على الارض المبيعة لأن حق القرار حق عينى من قبيل الملكية فلا ينشأ ولا ينتقل وفقا لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى الا بالتسجيل ، أما قبل تسجيل سند المشترى البانى فان المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصـاق مقابل أن يدفع للمشترى اقل القيمتين قيمة المواد واجرة العمل أو قيمـة ما زاد فى ثمـن

الارض بسبب المنشآت ، وذلك ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها ، وهذا ما تنص عليه المادة ٩٢٥ من القانون المدنى ، ومن ثم فان كل ما للمشترى البائع الذى لم يسجل عقده اذا لم يختر نزع المنشآت ، هو أن يطالب صاحب الارض مما هو مستحق له طبقا لتلك المادة وأن يتخذ فى سبيل اجباره على ادائه ما يخوله القانون للدائنين من وسائل لاستيفاء ديونهم . (نقض ١٩٦٩/٦/١٩ طعن ٢٨٣ س ٣٥ ق) .

نقل ملكية العقار بتسجيل العقد او الحكم او التأشير به ، لا عبرة بتسجيل صحيفة صحة التعاقد :

تأشير المشترى بمنطوق الحكم الصادر له بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . اعتباره حجة على كل من ترتبت له حقوق عينيه على العقار من تاريخ تسجيل الصحيفة .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على مقتضى نص المادتين ١٥، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى المعدل والتأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة يترتب عليه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن حق المشترى اذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون يكون حجة على كل من ترتبت له حقوق عينيه على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى .

(نقض ١٩٨٣/١/٢٦ طعن ٣٤٥ س ٤٨ ق)

التأشير بمنطوق الحكم بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الدعوى او شهره كاملا . ارتداد اثره . الى تاريخ تسجيل الصحيفة . علة ذلك تسجيل تنبيه نزع الملكية بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وقبل شهر الحكم الصادر فيها . لا اثر له .

مفاد المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ٤٦ بشأن الشهر العقارى والتوثيق ان تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لاثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار

ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل اليه الحق من البائع المدعى عليه واعلام الغير بالاخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى واذا كان هذا الاعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فانه من باب اولى يتحقق بشهر الحكم كاملا اذا هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ومتى تقرر ذلك فان اثر تسجيل الحكم منحيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينيه على العقار يرتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد يستوى فى ذلك ان تكون هذه الحقوق التى تقررت بتصرف رضائى صادر له او نتيجة اجراءات تنفيذ عقارى اتخذت ضد البائع لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر حين قضى ببطلان اجراءات نزع الملكية وباستحقاق المطعون ضدهم الخمسة الاول لعقار النزاع لتسجيلهم بتاريخ ١٩٦٧/٤/١٦ صحيفة دعوى صحة التعاقد عن عقد البيع الصادر لهم من مدين الطاعنين ثم تسجيلهم الحكم الصادر بتاريخ ١٩٧٣/٦/٢٤ بصحة هذا العقد وارتداد اثر التسجيل الى تاريخ تسجيل الصحيفة فى ١٩٦٧/٤/١٦ بينما تنبيه نزع الملكية مسجل بتاريخ١٩٧٢/٦/١٢ فان النعى يكون على غير اساس . (نقض ١٩٨٣/٣/١٣ طعن ٣١٠ س ٤٩ ق) .

الاثر المترتب على التسجيل . الاصل فيه ان يكون من تاريخ حصوله . عدم انسحابه الى الماضى . استثناء المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن انسحاب اثر التأشير بالحكم الصادر فى دعاوى صحة التعاقد الى تاريخ تسجيل صحيفتها . عدم جواز التوسع فيه او القياس عليه .

٥١٥ ــ الاصل ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ ان التسجيل لايترتب عليه اثره الا من تاريخ تسجيل العقد او الحكم الذى من شأنه انشاء حق الملكية او اى حق عينى آخر على عقار او نقله، وان هذا الاثر لاينسحب الى الماضى ، ولا يحتج على ذلك بان القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى اجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة

التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب اثر هذا التأشير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لان تقرير هذا الاثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لأصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لايصح التوسع فيه او القياس عليه . (نقض ١٩٨١/١٢/٢٠ طعن ٩٣٦ س ٤٨ ق) .

نقل ملكية العقار بتسجيل العقد او الحكم . عدم انسحابه الى الماضي . التأشير بمنطوق الحكم بصحة التعاقد على هامش تسجيل صحيفة الدعوى انسحاب اثره الى تاريخ هذا التسجيل . هذا الاثر هو استثناء لا يصح القياس عليه . الشفيع لا يعد مالكا الا من تاريخ التأشير لا من تاريخ تسجيل الصحيفة .

٥١٦ — الملكية لا تنتقل الى المشترى الا بتسجيل عقد البيع — كما أن الاصل — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان التسجيل لا يترتب عليه أثره الا من تاريخ تسجيل العقد أو الحكم الذى من شأنه انشاء حق الملكية او أى حق عينى آخر على عقار ونقله وان هذا الاثر لا ينسحب الى الماضى ، ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤ الخاص بالشهر العقارى اجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انسحاب اثر هذا التأشير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى، لأن هذا الاثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لاصحاب تلك الدعاوى قبل من يترتب لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ، وهذا الاستثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه . (نقض ١٩٧٨/٦/٢٧ طعن ٨٩٠ س ٤٥ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار . اثره . تسجيل الحكم الصادر فيها . ارتداد اثره الى تاريخ تسجيل الصحيفة . تسجيل دائن البائع تنبيه نزع الملكية بعد تسجيل المشترى صحيفة دعواه . لا حجية له قبل الاخير ولو سجل حكم مرسى المزاد قبل تسجيل حكم صحة التعاقد . ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .

٥١٧ — مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن الشهر العقارى ان تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لاثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، وبذلك يكون المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل اليه الحق من البائع المدعى عليه ، واعلام الغير بالاخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى ، واذا كان هذا الاعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فانه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملا اذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ، ومتى تقرر ذلك فان اثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتب لهم حقوق عينية على العقار ، يرتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، يستوى فى ذلك ان تكون هذه الحقوق قد تقررت بتصرف رضائى صادر من البائع له أو نتيجة اجراءات تنفيذ عقارى اتخذت ضد هذا البائع ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر حين قضى ببطلان اجراءات نزع الملكية لتسجيل المطعون ضده الاول بتاريخ ١٩٦٨/٣/٧ صحيفة دعوى صحة التعاقد الصادر له من مدين الطاعنة ثم تسجيله الحكم الصادر فيها بتاريخ ١٩٧١/٣/٢٠ ، فارتد اثر التسجيل الى تاريخ تسجيل الصحيفة . بينما تنبيه نزع الملكية مسجل بتاريخ ١٩٦٩/٢/٣٠ فان النعى بهذا الوجه يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧٧/٣/١٦ طعن ٦٦٨ س ٤٢ ق) .

تسجيل صحيفة صحة التعاقد . اثره . ماهية التسجيل . قيد الصحيفة بمأمورية الشهر العقارى وختمها بخاتم الصلاحية للشهر . اجراء تمهيدى . لا يعنى اتمام التسجيل .

٥١٨ — بين القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى فى المادة الخامسة عشر منه الدعاوى التى يجب تسجيلها ومن بينها دعاوى صحة التعاقد ، ونص فى مادته السابعة عشر على انه يترتب على تسجيل

صحف هذه الدعوى أن حق المدعى اذا تقرر بحكم يؤشر به طبق القانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وبذلك رتب المشرع تقرير هذه الآثار على تسجيل الصحيفة ، واذ كان الثابت من الاوراق أن صحيفة دعوى صحة التعاقد التى رفعها المطعون ضده الاول على مورث الطاعن والمطعون ضدهما الثانى والثالث ، لم تسجل بعد وان ما ورد بها من تأشيرات بشأن قيدها وتاريخ تقديمها وختمها بخاتم الصلاحية للشهر لا يعدو أن يكون اجراءات تمهيدية باشرها صاحب الشأن فى مأمورية الشهر العقارى عملا بالمواد ٢٠ وما بعدها من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وليس فى الاوراق ما يفيد تقديم الصحيفة الى مكتب الشهر العقارى لاتخاذ اجراءات التسجيل التى تبدأ بتقديم المحرر المختوم بخاتم «صالح للشهر» بعد توقيعه الى مكتب الشهر العقارى المختص حيث يثبت فى دفتر الشهر بأرقام متتابعة وفقا لتواريخ وساعات تقديم المحررات اليه هو ، ويؤشر عليه أى على المحرر بما يفيد شهره وفق أحكام المادتين ٢٩ ، ٣٢ من القانون المذكور ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر أن بيانات القيد فى دفتر مشروعات المحررات بمأمورية الشهر العقارى التى تفيد تقديم مشروع صحيفة الدعوى لها فى ٨ مارس ١٩٦٦ هى بيانات التسجيل الذى سترتد الى تاريخه حجية حق من رفع الدعوى قبل من ترتبت لهم على العقار حقوق عينية مع أنها بيانات عن اجراءات تمهيدية لا تعد من قبيل الشهر على نحو ما سلف بيانه ، ورتب على ذلك اهدار التسجيل الحاصل للطاعن فى ١٩ من مارس المذكور وقضى بصحة عقد بيع صدر من البائع عن مساحة من الارض خرجت من ملكه وبات نقل ملكيتها بموجبه الى المشترى مستحيلا فانه يكون قد أخطأ فى القانون .

(نقض ١٥/٦/١٩٧٧ طعن ٦٨٠ س ٤٠ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . غير كاف لنقل الملكية . وجوب صدور حكم بذلك والتأشير به وفقا لقانون الشهر العقارى ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .

٥١٩ ـ لا يكفى لنقل الملكية تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به وفقا للمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤

لسنة ١٩٤٦ اذ فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . (نقض ٢٨/٦/١٩٧٧ طعـــن ٨٥٠ س ٤٣ ق) .

الملكية فى المواد العقارية . لا تنتقل سواء بين المتعاقدين او بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل . عدم تطبيق الحكم لقاعدة الإثراء بلا سبب بالنسبة لطلب المشترى نصيبه فى انقاض المنزل المبيع لانه سجل عقده بعد هـــدم المنزل واستيلاء آخر على الانقاض . لا خطأ .

٥٢٠ — مؤدى نص المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ان الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير الا بالتسجيل ، وما لم يحصـــل هذا التســـجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف ، ولا يكون للمتصرف اليه فى الفترة من تاريخ التعاقد الى وقت التسجيل سوى مجرد أمل فى الملكية دون أى حق فيها ، واذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى صحيحا الى عدم تطبيـــق قاعدة الاثراء بلا ســـبب لطلب الطـــاعن الاول — المشترى — نصيبه فى انقاض المنزل موضوع النزاع لأنه لم يصبح مالكا لحصته فى هذا المنزل الا بالتسجيل الذى تم فى سنة ١٩٥٨ وبعد أن استولى المطعون عليه — المشـــترى لذات العقار — على انقـــاض المنزل المذكور واصبحت الارض خالية من المبانى ، لما كان ذلك فان النعى على الحكم يكون فى غير محله . (نقض ٦/٤/١٩٧٦ طعـــن ٣٨٦ س ٤٢ ق) .

اعتبار التصرف الذى لم يشهر قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية غير نافذ فى حق الحاجز . صدور حكم بصحة هذا التصرف ليس من شانه نفاذ التصرف المذكور مادام هذا الحكم لم يشهر قبل تسجيل التنبيه او يؤشر بمنطوقه فى هامش تسجيل صحيفة الدعوى . الحكم بصحة ونفاذ العقد قضاء بانعقاده صحيحا ونافذا بين طرفيه ولا يعطى لأيهما ميزة فى المفاضلة مع حق سابق مشـــهر .

٥٢١ — اذ كان قانون المرافعات — السابق — الذى يحكم واقعـــة الدعوى قد اعتبر التصرف الذى لم يشـــهر قبل تسجيل التنبيه غير نافذ فى حق الحاجز ، فان صدور حكم بصحة هذا التصرف لا يكون من شأنه نفـــاذ

التصرف المذكور مادام هذا الحكم لم يشــهر قبل تسجيل التنبيه او يؤشر بمنطوقه فى هامش تسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة بصحة هذا التصرف اذا كانت قد سجلت قبل تسجيل التنبيه ، اذ أن الحكم بصحة ونفاذ العقد هو قضاء بانعقاده صحيحا ونافذا بين طرفيه ولكنه لا يعطى لأى منهما ميزة فى المفاضلة مع حق سابق مشهر كالحق المترتب للحاجز على تسجيل التنبيه، وعلى ذلك فلا يصح لمن لم يسجل عقد شرائه للعقار ان يحتج بعقده على نازع الملكية استنادا الى القول بأنه مادام البيع حجة على البائع فهو حجة على دائنه العادى المعتبر خلفا عاما ، ولما كان الثابت من تقريرات الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه أن عقد شراء الطاعنة للمنزل الذى تســتند اليه فى دعواها – بثبوت ملكيتها له – لم يشهر الحكم الصــادر بصحته ونفاذه ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه بعدم قبول دعواها على أن هذا التصرف لا ينفذ فى حق الدائن نازع الملكية لعدم شهره قبل تســجيل نزع الملكية فانه يكون قد طبق القانون فى هذا الخصوص تطبيقا صحيحا .

(نقض ١٩٧٤/٤/٣٠ طعــــن ١٦٨ س ٣٩ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى . احداث اثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهــم على العقار المبيع حقوق عينية بعــد حصوله . عدم زوال هذا الاثر بتصحيح شــكل الدعوى بدخول النــائب القانونى عن المشترى للحكم له بالطلبات التى تضمنتها الصحيفة المسجلة . مثــــال .

٥٢٢ – تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى على البائع – على ما قضت به المادة السابعة عشرة من القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى – يحدث اثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، واذا كان هذا الاثر لا يزول بدخول النائب القانونى عن المشترى فى الدعوى للحكم له بالطلبات التى تضمنتها الصحيفة المسجلة وكان يبين من الحكم الابتدائى الذى ايده الحكم المطعون فيه واحال اليه فى اسبابه ، ان محكمة الموضوع قد حصلت بادلة سائغة ومما له أصله الثابت فى الاوراق أن الطلبات الواردة بصحيفة تصحيح شكل الدعوى هى ذات الطلبات الواردة بصحيفة افتتاحها

المسجلة ، والتى طلبت فيها المطعون عليها الاولى الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لولديها ، وان ما طرأ على الدعوى من تعديل ينحصر فى دخول المطعون عليه الثانى فيها كولى شرعى على ولديه المشترين طالبا الحكم بصحة ونفاذ العقـد المذكور ، وهى ذات الطلبات المبينة بصحيفة الدعوى الاصلية ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بافضلية هذا العقد لتسـجيل صحيفة الدعوى المرفوعة عنه قبل الحكم الصادر بصحة عقد الطاعنة ؛ لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٤/١١/٢١ طعن ٣٥ س ٣٩ ق).

الاثر المترتب على التسجيل . الاصل فيه ان يكون من تاريخ حصوله. عدم انسحابه الى الماضى . استثناء المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقـم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن انسحاب اثر التاشير بالحكم الصادر فى دعاوى صحة التعاقد الى تاريخ تسجيل صحفها . عـدم جواز التوسـع فيه او القيـاس عليـه .

٥٢٣ ــ الاصل ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ ان التسجيل لا يترتب عليه أثره الا من تاريخ تسجيل العقد ، أو الحكم الذى من شأنه انشاء حق الملكية أو اى حق عينى آخر على عقار او نقله ، وان هذا الاثر لا ينسحب الى الماضى ؛ ولا يحتج على ذلك بأن القانون رقم ١٤٤ لسـنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى اجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ، ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها على هامش تسجيل صحائفها انساب اثر هذا التأشير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لأن تقرير هذا الاثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لاصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ، وهو استثناء لا يصح التوسع فيه أو القياس عليه . (نقض ١٩٧٣/٢/٢٤ طعن ١٤ س ٣٨ ق) .

القضاء نهائيا فى مواجهة الطاعنين ــ المشترين ــ بصحة التعـاقد الصادر من ذات البائع لمشتر آخر ، استنادا الى صحيفة تلك الدعوى اسبق تسجيلا من عقد شراء الطاعنين . قضـاء بحـوز الحجية قبلهما فى دعواهما بطلب تثبيت ملكيتهما لذات العين المبيعة .

ــ اذا كان الثابت أن المدعيــة قد عدلت طلب صــحة التعاقد الذى ضمنته صحيفتها المسجلة الى طلب فسخ العقد ورد الثمن مع التعويض ، الا أنها عادت الى طلباتها الاصلية الواردة بتلك الصحيفة ، وصدر الحكم فى الدعوى محمولا عليها ، وبذات الطلبات التى تضمنتها ، واتخذ الحكم من كون الصحيفة أسبق تسجيلا من عقد شراء الطاعنين قواما لقضائه ، واذ صدر ذلك الحكم فى مواجهة الطاعنين نهائيا ، وارتبطت أسبابه ارتباطا وثيقا بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة الا بها ، فانه ينهض حجة عليهما بما شملته تلك الاسباب ، واذ رتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه برفض دعوى الطاعنين ــ بتثبيت ملكيتهما لذات العين المبيعة ــ فان النعى عليه يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٢/٢/١٩ طعن ٢٥٧ س ٣٧ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى بصحة التعاقد . التأشــير بمنطوق الحــكم الصادر بذلك يجعل حق المشترى حجة قبل من ترتبت له حقوق عينية على العقار منذ تسجيل الصحيفة .

٥٢٥ ــ مفاد نص المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخــاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع لاثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصــحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . (نقض ١٩٧١/٥/٢٧ طعــــن ٣٦٥ س ٣٦ ق) .

تسجيل المشترى صحيفة دعواه بصــحة التعاقد قبــل أن يســجل المشترى الثانى من ذات البائع عقده . هذا التسجيل الاخير لا يحول دون الحــكم للمدعى بصــحة عقـــده .

٥٢٦ ــ مؤدى نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ ســنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ، أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع باثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصــادر بصــحة التعاقد على هامش

تسجيل الصحيفة ، من شأنه ان يجعل حق المشترى حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . ولما كان الطاعن قد سجل صحيفة دعواه قبل تسجيل عقد المشترين الآخرين الصادر من ذات البائع عن جزء من نفس العقار المبيع له ، فان الطاعن لا يحاج بهذا التسجيل اللاحق لتاريخ تسجيل الصحيفة ، وبالتالى فلا يحول هذا التسجيل دون ان يحكم له بصحة ونفاذ عقده حتى اذا اشر بهذا الحكم وفق القانون ، يكون حجة على المشترين الآخرين . (نقض ١٩٧١/١٢/٢٣ طعـــن ٥٨ س ٣٧ ق) .

الملكية لا تنتقل من البائع الى المشترى الا بالتسجيل . تصرف البائع بالبيع الى مشتر آخر بادر الى تسجيل عقده . لا يمنع من انتقال الملكية اليه تدليسه او تواطؤه مع البـــائع .

٥٢٧ — نصت المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على وجوب شهر جميع التصرفات المنشـــئة للحقوق العينية العقارية الاصلية ورتبت على عدم الشهر الا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقـــل ولا تزول ولا تتغير لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة للغير ، مما مفـــاده ان الملكية لا تنتقل من البائع الى المشترى الا بالتســـجيل ، فاذا لم يســـجل المشترى عقد شرائه وتصرف البائع الى شخص آخر سجل عقده خلصت له الملكية بمجرد التسجيل . واذ جاء نص المادة التاسعة المشار اليه اسوة بنص المادة الاولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ المقابل له . خلوا مما يجيز ابطال الشهر اذا شابه تدليس, او تواطؤ فان الملكية — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تنتقل بالتسجيل ولو نسب الى المشـــترى الذى بادر بالتسجيل التدليس او التواطؤ مع البائع طالما انه قد تعاقد مع مالك حقيقى لايشوب سند ملكيته عيب يبطله . (نقض ١٩٧٠/٤/٧ طعن ٥٩ س ٣٦ ق) .

مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يكفى لاعتبار العقـــد مسجلا ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به على هامش تسجيل الصحيفة . الحق الذى يقرره الحكم ينسحب الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى متى تم التأشـــير به .

٥٢٨ — أن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، يقضى بأن ملكية العقار لا تنتقل من البائع الى المشترى الا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى باثبات التعاقد او بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى اذا كانت قد سجلت ، وتسجيل الصحيفة يحفظ لرافع الدعوى حقوقه من تاريخ حصوله ، بحيث أنه متى حكم له بطلباته فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل الصحيفة اذا كان قد تأشر بهذا الحكم طبقا للقانون دون أن يتأثر بما يصدر من البائع أو ما صدر من مورثه من تصرفات أشهرت بعد هذا التاريخ ، ومفاد ذلك أنه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلا تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به على هامش تسجيل الصحيفة وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد اية حجية بالنسبة لتسجيل العقد . (نقض ١٩٧٠/٤/٢٣ طعن ١٩ س ٣٦ ق) .

قاعدة الاسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . لا مجال لاعمالها اذا كان احد العقدين صوريا صورية مطلقة .

٥٢٩ — لا مجال لاعمال الاسبقية فى تسجيل صحيفتى دعوى صحة التعاقد اذا كان احد العقدين صوريا صورية مطلقة ، واذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ان عقد الطاعن صورى صورية مطلقة ، فانه لا يكون ثمة محل للمفاضلة بينه وبين عقد المتدخلين استنادا الى اسبقية تسجيل صحيفة دعوى صحة عقد الطاعن . (نقض ١٩٧٠/٥/٢١ طعن ١٥٢ س ٣٦ ق) .

العبرة فى المفاضلة باسبقية التسجيل ان يكون المتصرف واحدا . رفع المشترى دعوى بطلب صحة ونفاذ عقده وتسجيل صحيفتها دون طلب صحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه . تعديل الطلبات بذلك دون تسجيل صحيفة التعديل بعد تسجيل عقد البيع الصادر من البائع الاصلى لمشتر آخر . المفاضلة فى هذه الحالة لا تكون الا بين الطلبات المعدلة وبين عقد المشترى الاخر المسجل وهو الافضل .

٥٣٠ — العبرة فى المفاضلة باسبقية التسجيل هى أن يكون المتصرف واحدا . فاذا كان الثابت فى الاوراق أن المطعون عليه الاول اشترى قطعة

ارض محل النزاع بعقد غير مسجل من شخص كان قد اشتراها بدوره من آخرين بعقد غير مسجل ، ثم اقام المطعون عليه الاول الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر له من بائعه وسجل صحيفتها دون ان يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه من البائعين الاصليين ، فلما تبين له ان البائعين قد باعا جزءا من هذه الارض ، عدل طلباته بأن اضاف اليها طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لبائعه دون أن يسجل صحيفة التعديل ؛ بينما سجل الطاعنان — المشتريان الآخران — عقد البيع الصادر لهما من البائعين الاصليين ، ومن ثم فانه لا يجوز تطبيق مبدأ الاسبقية فى التسجيل بين صحيفة دعوى المطعون عليه الاول وعقد الطاعنين لاختلاف المتصرف فى البيعين ، وانما تكون المفاضلة بين طلبات المطعون عليه الاول المعدلة التى طلب فيها الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبائعه ، وبين عقد الطاعنين لاتحاد المتصرف فى هذه الحالة وهما البائعان الاصليان ، واذ لم يسجل المطعون عليه الاول صحيفة التعديل فى حين أن الطاعنين قد سجلا عقدهما فانهما يفضلان عليه . (نقض ١٩٧٠/٦/٢٥ طعن ٥٧١ س ٣٥ ق) .

انسحاب اثر الحكم بعد التاشير بمنطوقه الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه انتقال الملكية قبل التاشير بالحكم .

٥٣١ — لا يترتب على التسجيل اثره الا من تاريخ تسجيل العقد او الحكم الذى من شأنه انشاء حق الملكية او اى حق عينى آخر على عقار او نقله . وأن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى اذ اجاز بنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم الصادر فيها طبق القانون ، انسحاب أثر الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (م ١٧) انما قصد حماية اصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ولم تقصد أن يرتب على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها . (نقض ١٩٦٩/١/٩ طعن ٥٢٧ س ٣٤ ق) .

احتجاج المدعى فى دعوى صحة التعاقد بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد من آل اليه حق عينى على العقار المبيع من المدعى عليه (البائع) واعلان الغير به ، يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى ، كما يتحقق بشهر الحكم شهرا كاملا .

٥٣٢ — مؤدى نصوص المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع قد رسم للمدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد من آل اليه الحق من البائع المدعى عليه واعلام الغير بالاخطار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى واذا كان هذا الاعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده ، فانه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملا اذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه . ومتى تقرر ذلك فان أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . (نقض ١٩٦٩/١/٣٠ طعن ٥١٥ س ٣٤ ق) .

عدم اشتراط تسجيل السبب الصحيح فى ظل القانون المدنى القديم لامكان احتجاج واضع اليد به على المالك الحقيقى لافادة التملك بالتقادم الخمسى . المالك الحقيقى لا يعتبر غيرا بالمعنى المفهوم لهذا اللفظ فى باب تسجيل العقود الناقلة للملكية . لا يزال عقد البيع فى ظل قانون التسجيل سنة ١٩٢٣ من العقود الرضائية ، التسجيل ليس ركنا ضروريا فى وجوده القانونى .

٥٣٣ — جرى قضاء هذه المحكمة فى ظل القانون المدنى القديم على أنه لا يشترط تسجيل السبب الصحيح لامكان احتجاج واضع اليد به على المالك الحقيقى لافادة التملك بالتقادم الخمسى ذلك أن المالك الحقيقى لا يمكن اعتباره غيرا بالمعنى المفهوم لهذا اللفظ فى باب تسجيل العقود الناقلة للملكية، ولم يأت قانون التسجيل الصادر فى ١٩٢٣/٦/٢٦ بما يخالف هذا المبدأ فلا يزال عقد البيع معتبرا فيه من العقود الرضائية التى تتم بالايجاب والقبول ولايزال تسجيله غير معتبر ركنا ضروريا فى وجوده القانونى . ولأن قانون التسجيل قانون خاص بأحكام انتقال الملكية العقارية بالعقود

فانه لم يلغ من أحكام القانون المدنى الا ما كان من موادة خاصا بذلك وليس منها أحكام اكتساب الملكية بمضى المدة . هذا علاوة على أن العقد الذى يحتج به لاكتساب الملكية بالتقادم الخمسي باعتباره سببا صحيحا لا ينقل ملكا حتى اذا سجل لأنه صادر من غير مالك فرضا ولأن العقـد لا ينقل للمشترى أكثر من حقوق بائعه . (نقض ١٩٦٧/١٠/٢٤ طعـن ١٠١ س ٣٣ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التأشير بمنطوق الحكم بصحة التعـاقد على هامش التسجيل . يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى. تسجيل المشترى صحيفة دعواه قبل أن يسجل المشترى الثانى من ذات البائع عقده . هذا التسجيل الأخير لا تنتقل به الملكية بالنسبة للمشـترى الأول الذى سجل صحيفة دعواه ولا يحول دون الحكم فيها بصحة عقده .

٥٣٤ ــ مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسـنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن تسجيل صحيفة الدعوى التى يرفعها المشترى على البائع باثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسـجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسـجيل صحيفة الدعوى . فاذا كان المطعون ضدهما قد سجلا صحيفة دعواهما (بصحة التعاقد) قبل أن يسجل الطاعن (مشتر ثان) عقده الصادر اليه من ذات البائع فانهما لا يحاجان بهذا التسجيل ولا تنتقل به الملكية الى الطاعن بالنسبة اليهما وعلى ذلك فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم لهما بصحة ونفاذعقدهما العرفى حتى اذا اشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن . (نقض ١٩٦٧/١٠/١٩ طعـــن ٢٠٦ س ٣٤ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشتر يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسـجيل تلك الصحيفة سواء كانوا خصوما فى هذه الدعوى أو ظلوا بعيدين عنها .

٥٣٥ ــ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى

على البائع — على ما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ — يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ؛ سواء كانوا خصوما فى تلك الدعوى التى سجلت صحيفتها أو ظلوا بعيدين عنها . (نقض ١٩٦٧/١٠/١٩ طعن ٢٠٦ س ٣٤ ق) .

انتقال الملكية بتسجيل العقد او الحكم . عدم انتقالها بتسجيل صحيفة الدعوى .

٥٣٦ — المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالاسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وانما هو بتسجيل الحكم أو العقد . (نقض ١٩٦٦/١١/١ طعن ٥٧ س ٣٢ ق) .

انتقال الملكية للمشترى من تاريخ تسجيل حكم صحة التعاقد . هذه الملكية لا تسقط ابدا عن المالك .

٥٣٧ — متى انتقلت الملكية من البائع الى ورثة المشترى من تاريخ الحكم الصادر لصالحهم بصحة ونفاذ عقد البيع فان هذه الملكية لا تسقط ابدا عن المالك ، كما ان دعوى الاستحقاق التى تحميها لا يرد عليها التقادم المسقط وللمالك ان يرفعها ضد أى شخص لاسترداد ملكيته مهما طال عهد انقطاع صلته بهذا الملك . وينبنى على ذلك انه اذا طالب المشترى — الذى انتقلت اليه ملكية المبيع — البائع باسترداد المبيع . فلا يجوز دفع هذه الدعوى بالتقادم لمضى أكثر من خمسة عشر سنة دون المطالبة بالملكية . (نقض ١٩٦٣/٣/٢٨ طعن ٢٨ س ٢٨ ق) .

عدم انتقال ملكية العقار المبيع فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل . المشترى الذى لم يسجل عقده لا يستطيع ان ينقل الملكية لمن اشترى منه . تسجيل عقد البيع الصادر من المالك الاصلى شرط لازم لانتقال الملكية من المشترى الى المشترى منه .

٥٣٨ — حق ملكية العقار لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل ، فلا تنتقل الملكية لمشتر لم يسجل عقد البيع الصادر اليه ، ومن ثم لا يكون لهذا المشترى أن ينقل الملكية لمن اشترى منه لأنها

لا تؤول اليه هو الا بتسجيل عقده . ولذلك فقد أورد المشرع بالمادة ٢٣ من قانون الشهر العقارى نصا يقضى بأنه لا يقبل فيما يتعلق باثبات أصل الملكية او الحق العينى الا المحررات التى سبق شهرها . فاذا توصل المشترى الى تسجيل عقده أو تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغما من أن سند البائع له لم يكن قد شهر فانه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة اعتبار المشترى مالكا اذ من غير الممكن ان يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له الذى لم تنتقل اليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده . (نقض ١٩٦٥/١/٢١ طعن ١٠٧ س ٣٠ ق ، ١٩٧٥/١٠/٢٨ طعن ٦٨٧ س ٤١ ق ، ١٩٨٠/١١/١٨ طعن ٣١٧ س ٤٧ ق) .

مدى تمثيل البائع للمشترى

الحكم الذى يصدر ضد البائع فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع حجة على المشترى الذى سجل عقده بعد صدور الحكم او بعد تسجيل صحيفة الدعوى . المشترى خلف خاص للبائع . اعتبار المشترى ممثلا فى شخص البائع له فى الدعوى التى لم يمثل فيها المشترى . هذا الحكم لايحاج به المشترى فى دعواه بالملكية اذا أستند فيها الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ولا يقطع هذا التقادم .

٥٣٩ ــ لئن كان الحكم الذى يصدر ضد البائع فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع يعتبر حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدور الحكم أو بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها هذا الحكم ، وذلك على أساس أن المشترى يعتبر ممثلا فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده وانه خلف خاص له ؛ الا أن البائع لا يعتبر ممثلا للمشترى فى الدعوى التى لم يكن ماثلا فيها بشخصه وترفع على البائع بشأن ملكية العقار موضوع البيع ولو تناولت العقد المبرم بينهما طالما أن المشترى يستند فى ملكيته الى وضع يده المدة الطويلة المكسبة للملكية ذلك أنه متى توافرت فى وضع اليد شرائطه القانونية فانه يعد سببا يكفى بذاته لكسب الملكية مستقلا عن عقد البيع ولو تم فلا ينقطع هذا التقادم المكسب بالحكم الصادر فى تلك الدعوى . (نقض ١٩٦٩/١٢/١٦ طعن ١٦٢ س ٣٥ ق) .

الفرع الاول : البيع بالعربون .

عدم جواز التمسك امام محكمة النقض بدفاع لم يسبق ابداؤه امام محكمة الموضوع . مثال .

٥٤٠ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يجوز التمسك أمام محكمة النقض بدفاع لم يسبق ابداؤه أمام محكمة الموضوع ، واذ كان الثابت ان الطاعن لم يسبق له ان أثار دفاعه المؤسس على أن محاميه لم يكن وكيلا حين وجه خطابا الى المطعون ضدهم أمام محكمة الموضوع ، فانه لا يجوز له التمسك بهذا الدفاع لاول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٨١/١١/٢٦ طعن ١٣٩٣ س ٤٨ ق) .

النعى بأن الحكم موضوع النزاع هو بيع بالعربون . عدم جواز التحدى به لاول مرة امام محكمة النقض .

٥٤١ — اذ كان الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بأن العقد موضوع الدعوى هو بيع بالعربون فانه لا يقبل التحدى بهذا الدفاع لاول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٨/٤/١٨ طعن ٦٦٣ س ٤٤ ق) .

دلالة دفع العربون . المرجع فى بيانها لما تستقر عليه نية المتعاقدين واعطاء العربون حكمه القانونى .

٥٤٢ — النص فى الفقرة الاولى من المادة ١٠٣ من القانون المدنى على ان « دفع العربون وقت ابرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه الا اذا قضى الاتفاق بغير ذلك » يدل على أنه وان كان لدفع العربون دلالة العدول ، الا أن شروط التعاقد قد تقضى بغير ذلك والمرجع فى بيان هذه الدلالة هو بما تستقر عليه نية المتعاقدين واعطاء العربون حكمه القانونى ، واذ كان الحكم المطعون فيه بعد أن أورد نص البندين .. ، .. من عقد البيع — وقد جاء صريحا فى أن ما دفعه المشتريان هو «عربون» — والذى ينص أولهما على موعد محدد للتوقيع على العقد النهائى ويتضمن الثانى الشرط الفاسخ الصريح انتهى الى أن نية المتعاقدين استقرت على أن يكون العقد باتا — وهو استخلاص موضوعى سائغ — ثم رتب الحكم

على ذلك رفض دفاع الطاعنين البائعين بأن لهما الحق فى خيار العدول فانه لا يكون قد خالف القانون أو اخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٥/٢/٢٣ طعن ٢٨٦ س ٣٨ ق ، طعن ٥ س ٣٩ ق) .

سلوك طريق استصدار أمر الاداء . شرطه . طلب المدعى رد ضعف العربون الوارد فى الاتفاق . سلوكه طريق الدعوى العادية . لا خطأ . علة ذلك .

٥٤٣ ــ تشترط المادة ٨٥١ من قانون المرافعات السابق معدلة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ والتى رفعت الدعوى وقت سريانها لسلوك طريق استصدار أمر الاداء ، أن يكون الدين المطالب به مبلغا من النقود ثابتا بالكتابة ومعين المقدار وحال الاداء ، ومقتضى ذلك أن هذا الطريق لا يتبع الا اذا كان كل مطلوب الدائن هو دين تتوافر فيه شروط استصدار الامر أما اذا كان بعض ما يطالب به مما لا تتوافر فيه هذه الشروط فان سبيله فى المطالبة يكون هو الطريق العادى لرفع الدعاوى ، ولا يجوز له فى هذه الحالة أن يلجأ الى طريق استصدار أمر الاداء ، لأنه استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعاوى لا يجوز التوسع فيه . ولما كان الثابت أن مورث المطعون عليهم التسعة الاول قد اقام دعواه للمطالبة بمبلغ ١١٠٠ج تأسيسا على أن المطعون عليه العاشر ومورث الطاعنين لم ينفذا صفقة البيع المتفق عليها وأن من حقه المطالبة بضعف العربون الوارد فى الاتفاق المبرم بينه وبينهما ، فان ما يطالب به لا يكون كله ثابتا فى هذه الورقة ولا تكون المطالبة به الا بطريق الدعوى العادية واذ رفع دعواه بالطريق العادى فانها تكون قد رفعت بالطريق القانونى . (نقض ١٩٧٥/١٢/٩ طعن ٦٧٤ س ٤٠ ق) .

دفع العربون وقت ابرام العقد . دلالته . جواز العدول عن البيع الا اذا اتفق على خلاف ذلك .

٥٤٤ ــ مقتضى نص المادة ١٠٣ من القانون المدنى ، أن دفع العربون وقت ابرام العقد ، يدل على جواز العدول عن البيع ، الا اذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمنا على أن دفع العربون قصد به تأكيد العقد ، فيعتبر المدفوع تنفيذا له وجزءا من الثمن . (نقض ١٩٧٠/٢/٢٦ طعن ٥٥٦ س ٣٥ ق) .

نية العاقدين وحدها هى المناط لاعطاء العربون حكمه القانونى .

٥٤٥ — العربون هو ما يقدمه احد العاقدين الى الآخر عند انشاء العقد ، وقد يريد العاقدان بالاتفاق عليه ان يجعلا عقدهما مبرما بينهما على وجه نهائى وقد يريدان ان يجعلا لكل منهما الحق فى امضاء العقد أو نقضه ونيـــة العاقدين هى وحـــدها التى يجب التعويل عليها فى اعطاء العربون حكمه القانونى . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طعن ٦ س ٣٦ ق) .

استظهار محكمة الموضوع لاسباب سائغة نية المتعاقدين فيما اذا كان المبلغ المدفوع هو جزء من الثمن الذى انعقد به البيع باتا ام انه عربون فى بيع مصحوب بخيار العدول . موضوعى .

٥٤٦ — لمحكمة الموضوع أن تستظهر نيـــة المتعـــاقدين من ظروف الدعوى ووقائعها ومن نصوص العقد لتتبين ما اذا كان المبلغ المدفوع هو بعض الثمن الذى انعقد به البيع باتا ام انه عربون فى بيع مصحوب بخيار العدول اذ أن ذلك مما يدخل فى سلطتها الموضوعية متى كان ذلك مقاما على أسباب سائغة . (نقض ١٩٥٦/٣/٢٢ طعن ٣٠٧ س ٢٢ ق) .

عقد بيع نص فيه صراحة على دفع العربون وتحديد مقداره وحالات استرداده او الاحتفاظ به وتحديد موعد وفاء باقى الثمن وشرط استحقاقه . تكييفه بانه بيع بالعربون صحيح فى القانون . لا يغير من ذلك اشتمال العقد على اعتباره انه « نافذ المفعول » اذ لا تعنى هذه العبارة اكثر من نفـــاذ العقـــد بشـــروطه .

٥٤٧ — متى قد نص فى عقد البيع صراحة على أن المشـــترى دفع عربونا وحدد مقداره والحالة التى تبيح للمشترى اســـترداده وتلك التى تبيح للبائع الاحتفاظ به كما حدد فى العقد موعد الوفاء بباقى الثمن وشرط استحقاقه فان تكييف محكمة الموضوع لهذا العقد بانه بيع بالعربون يحوى خيار العدول هو تكييف سليم ، ولا يعيب الحكم عدم تعرضه للعبارة التى ختم بها العقد من أنه « عقد بيع نافذ المفعول » مادامت هذه العبارة لاتعنى اكثر من نفاذ العقد بشروطه ومن بينها أن حق المشترى فى العدول عن العقد لا يسقط الا عند تمام الواقعة التى حددها الطرفان لانتهاء خيار العدول . (نقض ١٩٥٦/٤/٥ طعن ٣٢٧ س ٢٢ ق) .

حكم البيع بالعربون ـ لمحكمة الموضوع استخلاص ان البيع ليس بيعا بالعربون وان المبلغ الذى سماه العاقدان عربونا هو قيمة التعويض المستحق عند الفسخ على ان يكون استخلاصا سائغا .

٥٤٨ ـ العربون هو ما يقدمه احد العاقدين الى الآخر عند انشاء العقد ، وقد يريد العاقدان بالاتفاق عليه ان يجعلا عقدهما مبرما بينهما على وجه نهائى ، وقد يريدان ان يجعلا لكل منهما الحق فى امضاء العقد او نقضه . ونية العاقدين هى وحدها التى يجب التعويل عليها فى اعطاء العربون حكمه القانونى . وعلى ذلك فاذا استخلص الحكم من نصوص العقد ان نية عاقديه انعقدت على تمامه ، وان المبلغ الذى وصف فيه بأنه عربون ما هو فى الواقع الا قيمة التعويض الذى اتفقا على استحقاقه عند الفسخ المسبب عن تقصير احد المتعاقدين فى الوفاء بما التزم به ، وكان ما استظهرته محكمة الموضوع من نية المتعاقدين على هذا النحو تفسيرا للعقد تحتمله عباراته ، فذلك يدخل فى سلطتها التقديرية التى لا تخضع فيها لرقابة محكمة النقض . (نقض ١٩٤٦/٣/٢١ طعن ٦٢ س ١٥ ق) .

حق محكمة الموضوع فى استخلاص ان البيع بات وليس بيعا بالعربون على ان يكون استخلاصها سائغا .

٥٤٩ ـ اذا كانت المحكمة قد انتهت فى حكمها الى القول بأن المتعاقدين قد قصدا بالعقد العرفى المحرر بينهما أن يكون البيع باتا خاليا من خيار الفسخ ، مستخلصة ذلك مما لاحظته من أن العقد خلو من ذكر عربون ، ومما هو ثابت به من أن كل ما دفعه المشترى ، سواء أكان للبائع أم لدائنيه المسجلين على العقار المبيع ، انما هو من الثمن المتفق عليه لا مجرد عربون يضيع عند اختيار الفسخ ، ومن أن المتعاقدين أكدا نيتهما هذه بتصرفاتهما التالية للعقد بما جاء فى الاقرار الصادر من البائع من قوله « حيث انى بعت .. ولم يوقع على العقد النهائى فى ... فاقرر بهذا نفاذ هذا البيع نهائيا بين الطرفين مع استعدادى للتوقيع النهائى بالبيع أمام اية جهة قضائية . الخ» ، فان ما استخلصته من ذلك تسوغه المقدمات التى بنى عليها الحكم ، ولا يتجافى مع ما جاء فى ذلك العقد من أنه اذا عدل احد الطرفين عن اتمام العقد وتنفيذه كان ملزما بدفع مبلغ كذا بدون تنبيه ولا انذار . (نقض ١٩٤٤/٤/٢٠ طعن ٨٨ س ١٣ ق) .

حق محكمة الموضوع فى استجلاء نية العاقدين واعتبار البيع باتا ناجزا بشرط جزائى لا بيعا بالعربون او معلقا على شرط فاسخ .

٥٥٠ ــ استظهار نية العاقدين من ظروف الدعوى ووقائعها مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع ، ولا رقابة لمحكمـــة النقض عليه فيه . فله أن يستخلص من نص عقد البيع ومن ظروف الدعوى واحوالها ان العاقدين قصدا به ان يكون البيع بيعا تاما منجزا بشرط جزائى . ولم يقصدا أن يكون بيعا بعربون أو بيعا معلقا على شرط فاسخ . (نقض ١٩٣٣/١/٥ طعن ٤٨ ، ٥٣ س ٢ ق) .

عدم بيان حكم المبلغ المدفوع من المشترى وهل هو عربون او جزء من الثمن والقضاء به للبائع لمجرد نقض الصفقة دون الاعتداد بدفاع المشترى من انه نقض الصفقة لعيب خفى فان الحكم يعتبر قاصرا .

٥٥١ ــ اذا كانت المحكمة لم تبين فى اسباب حكمها فى خصوص المبلغ المدفوع للبائع بموجب عقد البيع ان كان عربونا فيفقده المشـــترى كفـــدية يتحلل بها عند نكوله عن اتمام ما اتفق عليه مع البائع أم انه كان جزءا من الثمن لا يحكم به للبائع كتعويض الا متى ثبت خطأ المشـــترى وحاق ضرر بالبائع ، بل قررت أن المشترى قد فقد المبلغ الذى دفعه نتيجة تقصيره فى اتمام العقد سواء اعتبر المبلغ المدفوع عربونا أم جزءا من الثمن دون أن تمحص دفاع المشترى ومؤداه أن عدوله عن اتمام الصفقة كان بسبب عيب خفى فى المنزل المبيع سلم له به البائع وبسببه اتفق واياه على التفاسخ وعرض المنزل على مشتر آخر ، وكان هذا الدفاع جوهريا يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فانه كان لزاما على المحكمة أن تتعرض له وتتصل فيه وتبين ما اذا كان المبلغ المدفوع من المشترى هو فى حقيقته عربون أم جزء من الثمن لاختلاف الحكم فى الحالتين واذ هى لم تفعل يكون حكمها قد شابه قصور يبطله ويستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٣/٢/١٢ طعـــــن ٤٢١ س ٢١ ق) .

عدم اعتبار المبلغ المدفوع من المشترى لصفقة من الذهب عربونا دون بيان الاسباب يعتبر قصـــورا .

٥٥٢ — اذا طالب المدعى المدعى عليه بتعويض عن صفقة من الجنيهات الذهب يقول انه عقدها معه ثم نكل المدعى عليه عن اتمامها مع دفعه عربونا فيها ، فرد المدعى عليه بأنه بفرض عقد هذه الصفقة بالشروط التى ادعاها المدعى فان دفع العربون منه يفيد خيار نقض البيع من جانبه فلا يلزم عند نكوله بأكثر من العربون الذى دفعه وقدم شهادة من بعض تجـار الذهب تؤيد هذا الدفاع ، فرد الحكم على قوله هذا بأنه غير صحيح لأن التعامل فى الذهب كالتعامل بالعقود فى القطن لا يعتبر العـربون المـدفوع فيـه كالعربون فى بيع الاشياء المعينة بل هو مبلغ يدفع سلفا من أحد الفريقين لتغطية الحساب عند تقلب الاسعار ، وذلك دون أن يبين سنده فى هـذا التقرير فانه يكون حكمـا قاصراً قصـوراً يسـتوجب نقضـه . (نقض ١٩٥١/١٢/٢٧ طعن ١٢٨ س ١٩ ق) .

الفرع الثانى : البيع الوفائى :

بطلان بيع الوفاء . م ٤٦٥ مدنى . شرطه . احتفاظ البـائع بحـق استرداد المبيع خلال مدة معينة . ادراج هذا الشرط فى ذات عقد البيع . غير لازم . جواز اثباته فى ورقة لاحقة متى توافرت المعاصرة الذهنية التى تربطه بالبيع . استظهار الحكم شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحـق البائع فى الاسترداد . من مسائل القانون . خضوعه لرقابة محكمة النقض .

٥٥٣ — مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى انه يشترط فى بيع الوفاء الذى يبطله القانون أن تتجه ارادة الطرفين وقت ابرام العقد الى احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا الشرط فى ذات عقد البيع بل يجوز اثبـاته فى ورقة لاحقـة بشرط توافر المعاصرة الذهنية التى تربطه بالبيع . واستظهار شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق البائع فى الاسترداد يعتبر من مسائل القانون التى تخضـع لرقابة محكمة النقض . واذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عقـد البيع سند الدعوى تاريخه ... وكانت الورقة التى اسـتند اليها الحكم فى اثبات شرط الاسترداد مؤرخة — فى تاريخ لاحق — وكان الحكم قد أنزل أحكام بيع الوفاء على عقد البيع استنادا الى تلك الورقة برغم صدورها فى تاريخ لاحق على العقد دون أن يعنى باستظهار شرط المعاصرة الذهنية التى

تربطها بالعقد أو يكشف عن المصدر الذي استقى منه هذه المعاصرة فانه يكون مشوبا بالقصور والخطأ في تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٦/٣/١٥ طعــــن ٥٠٩ س ٤٢ ق) .

بطلان بيع الوفاء بطلانا مطلقا . سقوط دعوى البطلان المطلق بمضى ١٥ سنة من وقت العقد . م ١٤١ مدنى .

٥٥٤ ــ متى كانت الطاعنة قد أقامت دعواها بالبطلان تأسيسا على أن عقد البيع الصادر من مورثها الى المطعون عليه هو في حقيقته عقــد بيع وفاء وانه باطل بطلانا مطلقا عملا بنص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى . وتمسك المطعون عليه أمام محكمة الاستئناف بتقادم هذه الدعوى بمضى أكثر من خمس عشرة سنة من تاريخ العقد ، وإذ كان القانون المدنى القــائم قد استحدث في الفقرة الثانية من المادة ١٤١ منه النص على ســقوط دعوى البطلان المطلق بمضى هذه المدة بعد صدور العقد الباطل ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه في الدعوى على هذا الاساس فان النعي عليه ــ بأن البطلان المطلق لا يرد عليه التقادم ــ يكون في غــير محله . (نقض ١٩٧٥/١١/٢٥ طعن ١٣٦ س ٤١ ق) .

الصورية النسبية التدليسية التي تقوم على اخفاء رهن وراء البيع تعد تحايلا على القانون . اثرها . بطلان البيع . جواز اثباتها بكافة الطرق فيمــا بين المتعــاقدين .

٥٥٥ ــ الصورية النسبية التدليسية التي تقوم على اخفاء رهن وراء البيع ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ تعد تحايلا على القانون بما يترتب عليه بطلان البيع ، وللمتعاقد أن يثبت بكافة الطرق ومنها البينة والقرائن أن العقد لم يكن بيعا وانما هو على خلاف نصوصه يخفي رهنا . (نقض ١٩٧١/٤/٢٧ طعـــن ٣٩٧ س ٣٦ ق) .

بطلان البيع الوفائى الذى يستر رهنا . أساسه عدم المشروعية . لا تلحقه الاجازة .

٥٥٦ ــ أساس بطلان البيع الوفائى الذى يستر رهنا هو أنه غــير مشروع ومن ثم فلا تلحقه الاجازة . (نقض ١٩٦٩/١/٢٣ طعـــن ٢٨٥ س ٣٤ ق) .

صدور حكم نهائى ببطلان عقد البيع الوفائى لاخفائه رهنا . بطلان مطلق لا تلحقه الاجازة . عدم الاعتداد بالتنازل عن الطعن فى هذا العقد . هذا التنازل يتضمن اجازة لعقد باطل بطلانا مطلقا .

٥٥٧ ــ التنازل عن الطعن فى ماهية عقد البيع الوفائى لا يقبل بعد صدور حكم نهائى ببطلانه لاخفائه رهنا كما أن هذا التنازل يتضمن اجازة لعقد باطل بطلانا مطلقا فلا يعتد به لأن العقد الباطل بطلانا مطلقا لا تلحقه الاجازة لأنه معدوم . (نقض ١٩٦٧/٤/٢٧ طعن ٥٨ س ٣٤ ق) .

عدم تصحيح الصلح لبيع الوفاء الذى وقع باطلا طبقا للمادة ٤٦٥ من القانون المدنى .

٥٥٨ ــ النص فى عقد الصلح على اعتبار بيع الوفاء نهائيا لا رجوع فيه ، لا يعدو أن يكون مجرد نزول من جانب البائع عن شرط الاسترداد المتفق عليه عند التعاقد فهو لا يصحح البيع الذى وقع باطلا طبقا للمادة ٤٦٥ من القانون المدنى . (١٩٧٠/٥/٢٨ طعن ١٧٠ س ٣٦ ق) .

عقد البيع الذى يخفى رهنا . بيع وفاء . بطلانه

٥٥٩ ــ عقد البيع الذى يخفى رهنا ويستطيع البائع فيه استرداد المبيع اذا هو رد الثمن الى المشترى انما هو صورة من بيع الوفاء الذى حظره المشرع بالنص على بطلانه فى المادة ٤٦٥ من التقنين المدنى . (نقض ١٩٦٦/١٢/٦ طعن ٢٠٤ س ٣٢ ق) .

القضاء ببطلان عقد البيع على أساس انه عقد بيع وفائى يستر رهنا . بطلانه بطلانا مطلقا لا ينقلب صحيحا مهما طال الزمن ولم يكن للتقادم اثره فيه فى ظل القانون المدنى الملغى . النص فى المادة ١٤١ مدنى قائم على سقوط دعوى البطلان المطلق بمضى ١٥ سنة من وقت العقد . حكم مستحدث . سريانه من ١٩٤٩/١٠/١٥ على العقود الباطلة التى ابرمت فى ظل القانون الملغى . بدء مدة التقادم بالنسبة لدعاوى بطلان هذه العقود من هذا التاريخ وليس من تاريخ ابرامها .

٥٦٠ ــ متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن عقد البيع المتنازع فيه هو فى حقيقته عقد بيع وفائى يستر رهنا فان هذا العقد يكون

باطلا بطلانا مطلقا ولقد كان حكم القانون فى ظل التشريع الملغى فى شأن مثل هذا العقد — أنه لا ينقلب صحيحا مهما طال الزمن . ومن ثم لا يكون للتقادم أثر فيه ولصاحب الشأن دائما أبدا رفع الدعوى أو الدفع ببطلانه . أما نص المادة ١٤١ من القانون المدنى القائم الذى يقضى بسقوط دعوى البطلان المطلق بمضى خمس عشرة سنة من وقت العقد فانه نص مستحدث منشىء لحكم جديد لم يكن مقررا فى ظل القانون الملغى ، ومن ثم فان هذا التقادم لا يسرى الا من تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم وليس معنى هذا أن التقادم لا يسرى على العقود الباطلة التى أبرمت فى ظل القانون الملغى وانما هو يسرى عليها ولكن تبدأ مدة التقادم بالنسبة لدعاوى البطلان الخاصة بهذه العقود من تاريخ العمل بالقانون أى من ١٩٤٩/١٠/١٥ وليس من تاريخ ابرامها . (نقض ١٩٦٤/١٢/٣ طعن ٢٠ س ٣٠ ق) .

بيع ملك الغير

بيع ملك الغير . طلب ابطاله مقرر لمصلحة المشترى . مطالبته البائع — رغم علمه — بتنفيذ التزاماته . اجازة منه للعقد . اثر ذلك .

بطلان بيع ملك الغير — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — مقرر لمصلحة المشترى ، وله دون غيره أن يطلب ابطال العقد ، كما له أن يجيزه ، واذا طالب البائع بتنفيذ التزاماته يعد هذا اجازة منه للعقد ، ولما كان الطاعن رغم علمه بعدم ملكية المطعون عليهم ومورثهم من قبلهم لقطعة الارض الثانية طلب رفض دعوى فسخ العقد بالنسبة لهذه الارض ، فيكون قد أجاز العقد ويحق مطالبته بتنفيذ التزاماته الناشئة عنه . (نقض ١٩٨٣/٤/٢٠ طعن ١٩٧٢ س ٤٩ ق) .

طلب ابطال بيع ملك الغير . جائز للمشترى دون البائع . المالك الحقيقى يكفيه التمسك بعدم نفاذ هذا التصرف فى حقه ان كان العقد قد سجل . حقه فى حالة عدم تسجيله فى طلب طرد المشترى من العقار مع الزامه بالريع .

— انه وان كان لا يجوز طلب ابطال بيع ملك الغير الا للمشترى دون البائع له الا أن المالك الحقيقى يكفيه أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف فى حقه أصلا اذا كان العقد قد سجل أما اذا كانت الملكية مازالت باقية

للمالك الحقيقى لعدم تسجيل عقد البيع فانه يكفيه ان يطلب طرد المشترى من غيره لأن يده تكون غير مستندة الى تصرف نافذ فى مواجهته ، ولن يطلب الريع عن المدة التى وضع المشترى فيها يده على ملك غير البائع له . اذ كان ذلك ، وكان هذا هو عين ما طلبه الطاعنون فى الدعوى فان الحكم المطعون فيه اذ رفض طلباتهم على اساس انه كان يتعين عليهم أن يطلبوا الحكم باسترداد العقار اولا دون ان يتصدى لبحث عناصر دعواهم وما اذا كانت ملكيتهم للقدر المطالب بطرد المطعون ضده منه وبريعه ثابتة من عدمه فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور فى التسبيب . (نقض ١٩٧٩/١/٢٤ طعن ٩٨٠ س ٤٦ ق) .

بيع ملك الغير . للمشترى طلب ابطال البيع . جواز طلبه فسخ العقد لاخلال البائع بالتزامه بنقل الملكية .

— لئن اجازت المادة ٤٦٦ من القانون المدنى للمشترى فى حالة بيع ملك الغير ان يطلب ابطال هذا البيع الا انها لم تمنعه من المطالبة بفسخ العقد على اساس ان البائع قد أخل بالتزامه بنقل الملكية . (نقض ١٩٧٧/١/١١ طعن ٢٥٦ س ٤٣ ق) .

بيع ملك الغير . طلب المالك بطلان العقد لهذا السبب . التكييف الصحيح للدعوى هو طلب عدم سريان العقد فى حقه م ٤٦٦ مدنى . لا يعد هذا الطلب طلبا جديدا فى الاستئناف .

— تنص المادة ٤٦٦ من القانون المدنى فى فقرتها الاولى على أنه « اذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لا يملكه جاز للمشترى ان يطلب ابطال العقد » ، كما تقضى الفقرة الثانية بعدم سريان هذا البيع فى حق المالك للعين المبيعة ، واذ كان الطاعن قد اقام دعواه أمام محكمة أول درجة طالبا الحكم بابطال عقد البيع الصادر من المطعون عليه الاول الى المطعون عليهما الثانى والثالث استنادا الى أن الاطيان المبيعة ملك الطاعن دون البائع وتمسك الطاعن فى صحيفة دعواه بنص المادة المذكورة بفقرتيها ، فان التكييف القانونى السليم للدعوى هو انها اقيمت بطلب الحكم بعدم سريان العقد محل النزاع فى حق الطاعن ، واذ كيف الحكم المطعون فيه

الدعوى بأنها دعوى ابطال عقد البيع وتنتهى إلى طلب عدم سريان البيع بالنسبة للطاعن هو طلب جديد لا يقبل فى الإستئناف لعدم تقديمه إلى محكمة الدرجة الاولى فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .(نقض ١٠/١١/١٩٧٧ طعــــن ١٢٠ س ٣٩ ق) .

تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية الى المشترى الا اذا كان البائع مالكا لما باعه . بيع ملك الغير قابل للابطال لمصلحة المشترى وحده ولا يسرى فى حق المالك الحقيقى الا اذا اقره فى اى وقت شاء . صحة العقــد فى حق المشترى بهذا الاقرار او بايلولة ملكية المبيع للبائع بعد العقد .

ــ لئن كان صحيحا أن تسجيل عقــد البيع لا ينقــل الملكية الى المشترى الا اذا كان البائع مالكا لما باعه الا ان بيع ملك الغير قابل للابطال لمصلحة المشترى وحده ولا يسرى فى حق المالك الحقيقى ولهذا المالك ان يقر البيع فى اى وقت فيسرى عندئذ فى حقه وينقلب صحيحا فى حق المشترى . كما ينقلب العقد صحيحا فى حق المشترى اذا آلت ملكية المبيع الى البائع بعد صدور العقد . فاذا كان الطاعنون ــ ورثة المشترى فى عقد بيع ملك الغير ــ قد طلبوا ثبوت ملكيتهم استنادا الى هذا العقــد المســجل فانهم يكونون بذلك قد أجازوا العقد ولا يكون بعد لغير المالك الحقيقى أن يعترض على هذا البيع ويطلب عدم سريانه فى حقه . ومن ثم فلا يكفى لعدم اجابة الطاعنين الى طلبهم ان يثبت المدعى عليهم المنازعون لهم أن البائع لمورث الطاعنين غير مالك لما باعه بل يجب أن يثبتوا ايضا أنهم هم أو البائع لهم الملاك لهذا المبيع اذ لو كان المالك سواهم لما قبلت منهم هذه المنازعة . (نقض ١٨/٤/١٩٦٨ طعن ١٨٩ س ٣٣ ق) .

بطلان بيع ملك الغير بطلان نسبى مقرر لمصلحة المشترى . للمشترى ان يطالب البائع بتنفيذ التزاماته فيه ويعد هذا منه اجازة للعقد .

ــ بطلان بيع ملك الغير مقرر لمصــلحة المشترى ومن ثم فيكون له دون غيره أن يطلب ابطال العقد . وما يثبت ان البائع غير مالك ويطلب البطلان صاحب الحق فيه ، فان عقد البيع يبقى قائما منتجا لآثاره بحيث يكون للمشترى أن يطالب البائع بتنفيذ التزاماته ويعــد هــذا منه اجازة للعقد . (نقض ١٤/٣/١٩٦٣ طعن ٢٤٣ س ٢٨ ق) .

بيع الحصة الشائعة

المشترى لجزء مفرز من العقار الشائع . انتفاء حقه فى طلب التسليم مفرزا . علة ذلك .

من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — انه لا يجوز لمشتر جزء مفرز من العقار الشائع أن يطالب بالتسليم مفرزا ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع فى نصيب البائع له — ذلك لان البائع له « الشريك على الشيوع » لم يكن يحق له افراز حصته بارادته المنفردة قبل حصول القسمة ولا يمكن ان يكون للمشترى حقوق اكثر مما كان للبائع له هذا الى ما يترتب على القضاء بالتسليم فى هذه الحالة من افراز لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون . (نقض ١٩٨٣/١/٢٧ طعن ٦٩ س ٥٢ ق ، ١٩٨٢/٣/١١ طعن ٢٩٠ س ٥٦ ق) .

بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار ، ليس للمشترى طلب تثبيت ملكيته لهذا المبيع قبل اجراء القسمة ووقوعه فى نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلا . م ٢/٨٢٦ مدنى .

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدنى على ان «اذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذى آل الى المتصرف بطريق القسمة » يدل على ان بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع قبل اجراء القسمة بين الشركاء لا يجيز للمشترى طلب تثبيت ملكيته لما اشتراه مفرزا قبل اجراء القسمة ووقوع المبيع فى نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلا . (نقض ١٩٨٢/١١/٤ طعن ٢٣٨٢ س ٥١ ق) .

المشترى لجزء مفرز من العقار الشائع . اعتبار القسمة اللاحقة بين الشركاء حجة عليه ولو لم يكن طرفا فيها . اثر ذلك . ارتباط حقه بالجزء الذى يختص به البائع له من الشركاء بموجب القسمة .

٥٦١ — لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة عملا بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدنى انه اذا كان البيع الصادر من احد المشتاعين قد انصب على

جزء مفرز من العقار الشائع وتمت قسمته بعد ذلك بين الشركاء فإن القسمة تكون حجة على المشتري ولو لم يكن طرفا فيها ويترتب عليها في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من انهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر اليه فاذا وقع القدر المفرز المبيع له في نصيب الشريك البائع خلص له هذا القدر وان لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى البائع بطريق القسمة ، وخلص القدر المبيع لمن خصص له في القسمة مطهرا من هذا التصرف ، وبذلك يصبح استمرار المشتري في وضع يده على هذا القدر مجردا من السند ويكون لمن اختص به الحق في استلامه من تحت يد المشتري ، كما يحق ذلك لمن اشتراه ممن اختص به ولو لم يسجل عقده . (نقض ١٩٨١/١٢/١٣ طعن ٦٨٦ س ٤٨ ق) .

المشتري لحصة مفرزة من العقار من احد الملاك على الشيوع . عدم احقيته في طلب الحكم بصحة عقده طالما ان الحصة المبيعة لم تقع في نصيب البائع له بعد القسمة .

٥٦٢ ـــ المشتري لجزء مفرز لم يقع في نصيب البائع له ليس له أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء طالما ان القسمة وان لم تسجل تعتبر حجة عليه . (نقض ١٩٨٠/٢/١٢ طعن ٥٩٢ س ٤٦ ق) .

بيع الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال الشائع قبل القسمه . تمسك المشتري بعدم ملكية البائع للمبيع مفرزا . لا محل له . علة ذلك . م ٨٢٦ / ٢ مدني .

٥٦٣ ـــ من المقرر في قضاء هذه المحكمة ـــ أن للشريك على الشيوع أن يبيع جزءا مفرزا من المال الشائع قبل اجراء القسمة فقد نصت المادة ٨٢٦ فقرة ثانية من القانون المدني على أنه « اذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى المتصرف بطريق القسمة » ومتى تقرر ذلك فان الطاعن يكون قد اشترى

من المطعون عليه الجزء المفرز الذى يبيعه او ما يحل محله مما يقع فى نصيب المطعون عليه عند القسمة ، فان وقع الجزء المفرز عند القسمة فى نصيب المطعون عليه خلص للطاعن ، وان لم يقع انتقل حق الطاعن بحكم الحلول العينى من الجـزء المفرز المبيع الى الجـزء المفرز الذى يؤول الى المطعون عليه بطريق القسمة ومن ثم كان للوالد ان يبيع لابنه مفرزا او شائعا ولابن يبيع ابنه بدوره الى الطاعن مثـل ذلك ، ومن ثم فان النعى على الحـكم المطعون فيه ـــ بان البائع لا يملك الحصة المبيعة المفرزة ـــ يكون على غير اساس . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٥ طعن ٩١٠ س ٤٥ ق) .

المشترى لقدر مفرز فى العقار الشائع . لايجوز له طلب التسليم مفرزا. علة ذلك .

٥٦٤ ـــ لا يجوز للمشترى لقدر مفرز فى العقار الشـــائع أن يطالب بالتسليم مفرزا لأن البائع له ـــ الشريك على الشيوع ـــ لم يكن يملك وضع يده على حصة مفرزة قبل حصول القسمة الا برضاء باقى الشركاء جميعا . ولا يمكن أن يكون للمشترى حقوق أكثر مما كان لسلفه ، هذا الى ما يترتب على القضاء بالتسليم فى هذه الحالة من افراز لجزء من المال الشائع بغـير الطريق الذى رسمه القانون . (نقض ١٩٧٤/١٢/٣ طعن ٣٤١ س ٣٩ ق) .

مقتضى عدم حصـــول قسمة نهائية او فعلية فى الاعيـــان التى كانت موقوفة . استمرار حالة الشيوع بين الشركاء . واعتبار البائعين لجزء من هذه الاعيان مازالوا مالكين لانصبتهم على الشيوع .

٥٦٥ ـــ مقتضى عدم حصول قسمة نهائية أو فعلية فى الاعيان التى كانت موقوفة ، ومن بينها العقار موضـــوع التصرف هو اســـتمرار حالة الشـــيوع بين الشركاء ، واعتبـــار البائعين الى الطاعن مازالوا مالكين لانصبتهم على الشيوع فى هذا العقار . ولذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقرر أن هؤلاء البائعين لا يملكون القدر الذى تصرفوا فيه بالبيع الى الطاعن لاختصاص باقى الشركاء بالعقار موضـــوع التصرف بموجب قسمة النظر التى أصبحت قسمة فعلية ، ورتب على ذلك قضاءه برفض دعوى الطاعن بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧١/١/٢٦ طعن ٢٩٣ س ٣٦ ق) .

متى تقاسم الورثة ــ أعيان التركة بعد صدور عقد البيع . واختص الوارث البائع بنصيبه مفرزا فقد أصبح ملتزما بأن ينقل للمشترى منه ملكية ما باعه شائعا مما اختص به بمقتضى عقد القسمة .

٥٦٦ ــ متى تقاسم الورثة ــ ومن بينهم البائع ــ أعيان التركة بعد صدور عقد البيع واختص الوارث البائع بنصيبه مفرزا فقد أصبح ملزما بأن ينقل للمشترى منه ملكية ما باعه شائعا فيما اختص به بمقتضى عقــد القسمة . ومن ثم فلا مصلحة للطاعن (أحد الورثة) فى تعييب الحكم المطعون فيه فيما قضى به من جعل القدر المبيع شائعا فيما اختص به البائع فى عقد القسمة الموقع عليه من جميع الورثة دون الشيوع فى أعيان التركة كلها .
(نقض ١٩٦٢/١/٢٥ طعن ٢٩٢ س ٢٦ ق) .

المقصود بالغير فى حكم المادة ١٠ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس أنه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة . تلقيه حقــا مفرزا من أحد الشركاء ، عدم اعتباره غيرا ولو سجل حقه قبل تسجيل القسمة . القسمه غير المسجلة . أثرها الاحتجاج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين ويترتب عليها فى شأنه ما يترتب عليها فى شأن المتقاسمين من انهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجــزء المفرز الذى وقع فى نصيبه بموجب القسمة . عدم وقوع الجزء المفرز فى نصيب البائع له ، منعه من طلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء ذاته .

٥٦٧ ــ الغير فى حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقارى هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس أنه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة . وأما من تلقى من أحد الشركاء حقا مفرزا فانه لا يعتبر غيرا ولو سبق الى تسجيل حقه قبــل تســجيل القسمة اذ أن حقه فى الجزء المفرز الذى انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التى تنتهى اليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدنى من أن التصرف اذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذى اختص به المتصرف بموجب القسمة ، مما

مفاده أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين ويترتب عليها فى شأنه ما يترتب عليها فى شأن المتقاسمين من انهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذى وقع فى نصيبه بموجب القسمة ومن ثم فانه لا يكون لمن اشترى جزءا مفرزا لم يقع فى نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وان كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتب انتقال حقه من الجزء المفرز المعقود عليه الى النصيب الذى اختص به البائع له بموجب تلك القسمة. (نقض ١٩٦٤/٤/٢ طعن ٣٦٤ س ٢٩ق).

عدم جواز الحكم بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز اذا كان المبيع شائعا ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع المبيع فى نصيب البائع .

٥٦٨ ــ لا يجوز الحكم للمشترى بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز اذا كان المبيع شائعا ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع فى نصيب البائع له بمقتضى هذه القسمة ذلك أن البائع له لم يكن يملك وضع يده مفرزا على حصته قبل حصول القسمة الا برضاء باقى الشركاء جميعا ولا يمكن أن يكون للمشترى حقوق أكثر مما كان لسلفه ولأن القضاء بالتسليم فى هذه الحالة يترتب عليه افراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون . (نقض ١٩٦٥/١٢/٢ طعن ٤٩٤ س ٢٩ ق) .

حق المالك على الشيوع فى بيع ملكه محددا قبل القسمة

٥٦٩ ــ ليس ثمة ما يمنع البائع وان كان مالكا على الشيوع أن يبيع ملكه محددا مفرزا وان حالة التحديد هذه وان ظلت موقوتة أو متعلقة على نتيجة القسمة أو اجازة الشريك على الشيوع الا أن هذا كله لا يبطل عقد البيع . وبتسجيل المشترى لعقده تنتقل الملكية اليه ويصبح شريكا لباقى الشركاء تجب مخاصمته فى دعوى القسمة ان لم يجز هؤلاء الباقون من الشركاء عقده . وعلى ذلك فانه ليس للمستحق ــ سواء أكان شريكا على الشيوع أو متلقيا ملكه من شريك على الشيوع ــ أن يدعى الاستحقاق فى المبيع الا بعد القسمة ووقوع المبيع فى نصيبه هو لا فى نصيب البائع لذلك المشترى . وهذا الذى استقر عليه قضاء محكمة النقض فى ظل القانون

المدنى القديم هو ما أخذ به القانون المدنى الحالى فى المادة ٨٢٦ منه . (نقض ١٩٥٦/٦/٢٨ طعن ٣٦١ س ٢٢ ق) .

صحة بيع الشريك على الشيوع حصة مفرزة وتعليق البيع على نتيجة القسمة .

٥٧٠ ــ ليس ثمه ما يمنع البائع وان كان مالكا على الشيوع أن يبيع ملكه محددا مفرزا ، وحالة التحديد هذه وان ظلت موقوفة أو معلقة على نتيجة القسمة أو اجازة الشريك على الشيوع الا أن ذلك كله لا يبطل عقد البيع . (نقض ١٩٥٠/١٢/٧ طعن ٤٧ س ١٩ ق) .

عدم أحقية أى شريك على الشيوع فى الادعاء باستحقاق الجزء المفرز الذى باعه شريك آخر الا بعد حصول القسمة ووقوع هذا الجزء فى نصيب مدعى الاستحقاق .

٥٧١ ــ انه آن اختلف الفقهاء والقضاة فى حكم بيع الشريك جزءا مفرزا من مال مشاع هل يقع صحيحا فى حصة البائع منه وباطلا فى حصص شركائه ، أم يقع موقوفا على نتيجة القسمة بين جميع الشركاء ، فانما وقع اختلافهم هذا فى تقرير حكم العقد بين عاقديه . فمن ذهب الى اعتباره باطلا جعل للمشترى حق ابطاله من يوم العقد لما فيه من تفريق الصفقة عليه ، ومن رأى انه بيع موقوف لم يجعل للمشترى سبيلا على البائع الا عند خروج المبيع من حصة بائعه بالقسمة . أما فى تقرير حكم العقد فى علاقة المشترى مع من يدعى استحقاق المبيع لنفسه ــ سواء أكان هذا المدعى شريكا فى المال المشاع أم متلقيا ملكه عن شريكه فيه على المشاع ــ فلا خلاف فى أنه ليس للمستحق أن يدعى الاستحقاق فى المبيع الا بعد قسمة المال الشائع ، ووقوع البيع فى نصيبه هو ، لا فى نصيب البائع لذلك المشترى ، واذن فكل ادعاء منه قبل ذلك يكون سابقا لاوانه خليقا بأن تحكم المحكمة فيه بعدم قبوله أو رفضه . (نقض ١٩٣٢/٦/١٦ طعن ١٨ س ٢ ق) .

عدم جواز قيام البيع الذى يتجاوز فيه الشريك على الشيوع نصيبه الشائع على بيع الشريك على الشيوع ما يوازى نصيبه مفرزا .

٥٧٢ — ان القول بأن الشريك الذى يملك مشاعا القدر الذى باعه مفرزا لا يقبل منه ولا من شركائه الادعاء بعدم نفاذ البيع فى حصتهم مادامت القسمة لم تقع ولم يقع المبيع فى نصيبهم — هذا القول محله أن يكون المبيع جزءا مفرزا معينا من الاموال الشائعة ، أما اذا كان المبيع غير مفرز وتجاوز البائع مقدار نصيبه الشائع فلا يقبل هذا القول . (نقض ١٩٤٩/١٢/١٥ طعـــن ٣٠ س ١٨ ق) .

حق الشريك على الشيوع فى بيع حصة محددة وعدم جواز اعتراض باقى الشركاء او الادعاء بالاستحقاق الا بعد حصول القسمة .

٥٧٣ — جرى قضاء هذه المحكمة على أن للشريك على الشيـوع فى التركة أن يبيع حصته مجددة ، ولا يستطيع أحد الشركاء الاعتراض على هذا البيع والادعاء بأنه يســتحق المبيع مادام أن التركة لم تقسم قسمة افراز . (نقض ١٩٥٥/٦/٣٠ طعـــن ١١١ س ٢٢ ق) .

الفرع الخامس : بيع الحقوق المتنازع عليها

تمسك الطاعن بأن المطعون ضده اشترى حقا متنازعا عليه . دفاع يخالطه واقع لا تجوز اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض .

٥٧٤ — تمسك الطاعن بأن المطعون ضده قد اشترى حقا متنازعا عليه هو دفاع يخالطه واقع فلا تجوز اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض .
(نقض ١٩٦٧/٨/١٥ طعن ١٩٣ س ٣٤ ق) .

حظر تعامل المحامين مع موكليهم فى الحقوق المتنازع فيها اذا كانوا هم الذين يدافعون عنها . يستوى فى ذلك ان يكون التعامل بأسمائهم أو باسم مستعار . مخالفة ذلك يستوجب البطلان . شراء الطاعن العقار بصفته وليا طبيعيا على ولديه القاصرين . تمسكه بخلو الحكم من بيان ما اذا كان اسم المشترى مستعارا من عدمه ، وهو دفاع جوهرى يتغير به وجه الرأى فى الدعوى . اغفال الحكم الرد على هذا الدفاع وقضاؤه ببطلان عقد البيع دون التثبت من أن المشتريان كانا اسما مستعارا للطاعن . قصور وخطأ فى تطبيـــق القـــانون .

٥٧٥ ــ تحظر المادة ٤٧٢ من القانون المدنى على المحامين التعامل مع موكليهم فى الحقوق المتنازع فيها اذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنهـا سواء كان التعامل بأسمائهم أو باسم مستعار والا كان العقد باطلا . فاذا كان الثابت من عقد البيع أن الطاعن قد اشترى العقار المبين فيه بصفته وليا طبيعيا على ولديه القاصرين وهما ليسا ممن تضمنهم الحظر الوارد بالمادة المذكورة فلا يكون العقد باطلا الا اذا ثبت أنهما كانا اسما مستعارا لوالدهمـا الطاعن الاول . فاذا كان الطاعنان قـد تمسـكا أمام محكمـة الاستئناف بأن الحكم المستأنف الذى أيده الحكم المطعون فيه لم يبين ما اذا كان اسم المشترين مستعارا من عدمه ، وكان ذلك دفاعا جوهريا يتغير به وجه الراى فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه اذ اغفل الرد على هـذا الدفاع وقضى بالبطلان دون التثبت من أن المشترين كانا اسـما مستعارا للطاعن يكون مشـوبا بالقصـور والخطأ فى تطبيـق القـانون . (نقض ١٩٦٤/٣/١٩ طعن ٣٦٥ س ٢٩ ق) .

الشروط اللازمة لاعتبار الحق المبيع متنازعا عليه

٥٧٦ ــ ان شراء الدين من غير ضمان بأقل من قيمته لا يعتبر معـه الدين متنازعا عليه بالمعنى المقصود فى المادة ٣٥٤ من القانون المدنى ، اذ يجب لاعتبار الحق المبيع من الحقوق المتنازع عليها أن يكون قائما بشأنه . وقت التنازل عنه ، خصومة أمام القضاء ، وان يكون النزاع فيها منصبا على أصل هذا الحـق أى متعلقا بوجوده أو بطريقة التخلص منه كالسـداد أو السقوط بمضى المدة ، فكل العراقيل التى تعترض السداد بفعل المدين ، كالدفع بعدم الاختصاص أو بعدم وجود صفة للمدعى ، لا يعتبر معها الدين متنازعا عليه ، لانها غير متعلقة بأصله . (نقض ١٩٣٨/٤/٧ طعـن ٨٢ س ٧ ق)

عدم التزام البائع لحق متنازع عليه بالضمان

٥٧٧ ــ متى كان الحكم قد اثبت أن المدعى لم يشتر الا مجرد حـق متنازع فيه . فان قضاءه برفض دعواه بالضمان يكون موافقا لحكم المادة ٣٥٢ من القانون المدنى التى تقضى بأن لا ضمان أصلا على من باع مجرد

حق متنازع فيه . (نقض ١٩٤٨/١/١٥ الطعنان رقما ١١١ س ١٦ ق . ١٠ س ١٧ ق) .

شرط منع القضــاة وغيرهم من شراء الحقوق المتنازع عليها ان يقوم النزاع على الحق بالفعل وقت الشراء لا مجرد احتمال المنازعة

٥٧٨ — ان المادة ٢٥٧ من القانون المدنى ، التى تحرم على القضاء وغيرهم شراء الحقوق المتنازع فيها ، تفيد عبارتها اشتراط أن يكون التنازع على الحق المبيع قائما بالفعل وقت الشراء ومعروفا للمشترى ، ســواء اكان مطروحا على القضاء ام لم يكن قد طرح بعد . واذن فلا يكفى لابطال البيع أن يكون الحق المبيع قابلا للنزاع ومحتملا ان ترفع بشأنه دعوى . (جلسة ١٩٣٤/٤/٢٦ طعــن ٨٢ س ٣ ق) .

حق المدين فى استرداد الدين المبيع بعرض الثمن على المشترى الا اذا كان حاصلا بصفة اصلية وبغير منازعة فى أصله وبقصد انهاء الخصومة صلحا .

٥٧٩ — ان المادة ٣٥٤ من القانون المدنى لا تخول المدين الحــق فى استرداد الدين المبيع بعرض الثمن على المشترى الا اذا كان ذلك حاصــلا بصفة اصلية وبغير منازعة فى اصل الدين رغبة فى انهاء الخصومة صــلحا على هذا الاساس . (نقض ١٩٣٨/٤/٧ طعن ٨٢ س ٧ ق) .

اعتبار الحق متنازعا عليه او غير متنازع عليه مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض .

٥٨٠ — ان محكمة الموضوع ، اذ تفصل فى وصف كون الوقائع التى اثبتتها وقدرتها مؤدية أو غير مؤدية الى اعتبار الحق المبيع متنازعا فيه ، انما تفصل فى مسألة قانونية هى توافر ركن من الاركان القانونيــة لحــكم المادة ٢٥٧ من القانون المدنى او عدم توافره . واذن فان عملهــا فى هــذا خاضع لرقابة محكمة النقض . (نقض ١٩٣٤/٤/٢٦ طعن ٨٢ س ٣ ق) .

الاموال المملوكة للدولة ملكية خاصة « الدومين الخاص »

شروط بيعهـــا

عدم تصديق نظارة المالية على بيع زوائد التنظيم التى يتجاوز ثمنها عشرة جنيهات . اثره . بقاء الارض المبيعة على ملك الجهة البائعة . م ١٨ من شروط وقيود بيع املاك الميرى الحـــرة .

ــ اشترطت المادة ١٨ من شروط وقيود بيـــع امـــلاك الميرى الحـــرة الصادرة عن وزراة المالية ، تصديق نظارة المالية على كل بيع ماعدا بيـــع زوائد التنظيم التى لا يتجاوز مجموع ثمن القطعة منها عشرة جنيهات ، واذ لم يثبت حصول تصديق على البيع لمورث المطعون ضدهم فان هذا البيـــع لا يكون باتا وتظل الارض المبيعة على ملك البائعة . (نقض ٩ ــ ١١ ــ ١٩٧٧ طعـــــن ٤٦٨ س ٤٤ ق) .

بيـــع ارض من زوائد التنظيم . عدم تصديق نظـــارة المالية على هذا البيع . اثره . حق الجهة الادارية فى اقتضاء مقابل الانتفاع بها . تراخيها فى مباشرة هذا الحق . لا يعد خطا يستوجب التعويض .

ــ اذ كان بيـــع زوائد التنظيـــم محـــل النزاع وثمن كل منها يتجاوز عشرة جنيهات لا يتم قبل التصديق على البيع ، وما يدفعه طالب الشراء من ثمن قبل التصديق يسوغ قبوله على سبيل الامانة عملا بالمادة ١٩ من منشور نظارة المالية فى شأن شروط وقيود بيع أملاك الميرى الحرة ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد استخلص خطأ تابعى ــ الطاعنة ــ محافظة القاهرة ــ من استلام الثمن والتأخير فى المطالبة بمقابل الانتفاع بالارض احدى عشرة سنة حالة ان مورث المطعون ضدهم سدد الثمن أمانة حتى يتم التصديق على البيع ، فاذا تخلف التصديق ظلت الملكية للطاعنة ويكون من حقها اقتضاء مقابل الانتفاع بها وليس فى مباشرة هذا الحق ــ عجلت الطاعنة فى ذلك أو قصرت ــ خطأ تسأل عن تعويض ما أحدثه من ضرر . واذ خالف الحكم هذا النظر فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٧/١١/٩ طعـــــن ٤٦٨ س ٤٤ ق) .

بيع املاك الحكومة الخاصة . الاصل فيه ان يكون بالمزاد العلنى او بواسطة مظاريف مغلقة . اباحة البيع بالممارسة فى حالات استثنائية . حظر البيع بالممارسة للموظفين بالذات او بالواسطة الا فى الحالات الواردة بالمادة الثانية من لائحة بيع املاك الحكومة . انسحاب هذا الحظر على الاستثناءات المباح فيها البيع بالممارسة بقرار مجلس الوزراء فى ٣١ يناير سنة ١٩٤٣ . الاستثناء الوارد بهذا القرار الخاص بالاراضى التى تباع لمستأجريها من صغار الزراع . نطاقه . البيع لمن كانت حرفتهم الاصلية الزراعة . عدم امتداده للموظفين الذين يزاولون الزراعة . مخالفة ذلك . اثره . ابطال العقد .

ــ مؤدى احكام المادتين الاولى والثانية من لائحة شروط وقيود بيع املاك الحكومة الحرة الصادرة فى ٢١ من أغسطس سنة ١٩٠٢ وقرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٨ من مارس سنة ١٩٤٢ ثم قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ٣١ ــ ١ ــ ١٩٤٣ أن يعتبر الاصل فى بيع أملاك الحكومة الخاصة ان يكون بالمزاد العلنى او بواسطة مظاريف مغلقة وأن المشرع وان استثنى من هذا الاصل بعض املاك الحكومة فاباح بيعها بالممارسة ، الا ان هذه الاستثناءات تختلف فيما بينها من حيث نطاق تطبيقها بحسب ما يستظهر من النصوص المتعلقة بها ويبين من قرار ١٩٤٢/٣/١٨ المشار اليه انه لما قامت لدى المشرع دواعى الحظر على الموظفين أن يشتروا بالذات او بالواسطة شيئا من أملاك الحكومة بغير طريق المزاد لم ير مبررا لأن يشمل هذا الحظر الاراضى المنصوص عليها فى الفقرات الخمس الاول من المادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ لضآلة شأنها ، فاستبعد بالنسبة لهذه الحالات المظنة التى قد تكتنف شراء الموظفين لاراضى الحكومة الخاصة بطريق الممارسة وسلب وزير المالية الحق الذى كانت تخوله اياه الفقرة السادسة من المادة الثانية المشار اليها فى أن يبيع أملاك الدولة الخاصة بطريق الممارسة بغير قيد الا من تقديره . كما يبين من الاحكام السابق الاشارة اليها من ناحية أخرى انه بالنسبة للاستثناءات التسعة التى لم ينص عليها بالمادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ أن القرار الصادر بشأنها فى ١٩٤٣/١/٣١ لم يعرض بشىء لما تضمنه قرار مجلس الوزراء الصادر فى ١٩٤٢/٣/١٨ فى خصوص منع الموظفين والمستخدمين

بصفة عامة من شراء أملاك الدولة بالذات أو بالواسطة بغير طريق المزاد كما لم يعرض لالغاء الفقرة السادسة من المادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ وما ترتب على هذا الالغاء من سلب وزير المالية الحق فى أن يبيع هذه الاملاك فى أحوال خاصة بالممارسة وفقا لما يراه ، مما مفاده أن الحظر على الموظفين فى شراء أملاك الدولة الخاصة بغير طريق المزاد وسلب السلطة التقديرية لوزير المالية فى أن يبيع هذه الاملاك بطريق الممارسة قد ظلا قائمين . وأن كل ما ترخص فيه قرار ٣١ — ١ — ١٩٤٣ هو أنه خول وزارة المالية حقا مقيدا فى بيع بعض أنواع من الاراضى المملوكة للحكومة وجعل هذا الحق بالنسبة لكل حالة منوطا بالغرض الذى يؤدى الى تحقيق المصلحة فيها مقيدا بالشروط التى يتطلبها المشرع ، بحيث اذا أذنت وزارة المالية ببيع شيء من أملاك الحكومة بدون أن تتوافر مبررات هذا البيع ، أو دون أن تتحقق شروطه فى كل حالة فانها تكون متجاوزة الرخصة التى اعطيت لها . ولا محل لعدم التفرقة بين الموظفين وغير الموظفين فى جميع الاستثناءات التسعة التى نص عليها بالقرار المشار اليه ، اذ أن المشرع لو أراد المساواة اطلاقا لنص عليها صراحة بهذا القرار أسوة بما فعله بالنسبة للحالات الخمس الواردة بالمادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ حيث نص صراحة فى قرار سنة ١٩٤٢ على عدم سريان حظر البيع بالممارسة للموظفين فى هذه الحالات جميعها . ولما كان الاستثناء الاول الذى شمله القرار الصادر فى ٣١ يناير سنة ١٩٤٣ المتعلق بالاراضى التى لا تزيد مساحتها على العشرين فدانا وتصرح ببيعها بالممارسة لمستأجريها من صغار الزراع قد وردت تحت عنوان « الاراضى التى تباع لمستأجريها من صغار الزراع »، واذ يفصح هذا التعبير عن هدف المشرع الذى يسعى اليه بالتوسعة على صغار الزراع تدعيما لمكانتهم الاجتماعية بنشر الملكية الصغيرة بينهم ، وكان الظاهر من هذا النص أن صغار الزراع الذين أراد المشرع أن يخصهم — دون سواهم — بهذه المصلحة هم من كانت حرفتهم الاصلية الزراعة ، واذ كانت الصفة الاصلية للموظفين هى الوظيفة ، وليست الزراعة بالنسبة لهم — ان هم زاولوها — الا عملا عارضا يستلزم نوعا من القرار والتوطن فى الارض أو الاشراف عليها مما قد يتنافى مع مقتضيات الوظيفة وقيودها ؛ وكانت العلة من حظر البيع للموظفين بالممارسة هى ضمان حسن التصرف

فى أموال الحكومة والمحافظة على أموال الخزانة العامة ، واذ تعتبر هذه العلة قائمة فى بيع أملاك الحكومة موضوع الاستثناء الاول المنصوص عليه بالقرار الصادر فى ١٩٤٣/١/٣١ ، فان هذا يستوجب حظر البيع بالممارسة لموظفى الحكومة بالنسبة لهذا الاستثناء سواء فى ذلك تحققت المظنة التى تكتنفه باللجوء الى اساليب غير سليمة أم لم تتحقق . واذا وقعت المخالفة وجب الحكم بابطال البيع . (نقض ١٩٦٦/١/٢٥ طعن ٣٥ س ٣٢ ق) .

اراضى طرح البحر من املاك الدولة الخاصة . توزيعها بقرار من وزير المالية غير قابل للطعن فيه . اعتبار هذا القرار سندا للملكية له قوة العقد الرسمى . عدم سريان هذه القواعد على الاموال العامة التى لا يجوز تمليكها او التصرف فيهـا .

- تعتبر اراضى طرح البحر — وفقا لنصوص المادتين ٢ و ١٠ من القانون رقم ٤٨ سنة ١٩٣٢ من أملاك الدولة التى توزع بقرار من وزير المالية غير قابل للمعارضة فيه . ويعتبر هذا القرار سندا للملكية له قوة العقد الرسمى .

- هذه النصوص انما تسرى على اراضى « الميرى » الخاصة المتخلفة عن طرح البحر ولا شأن لها بالاملاك العامة . فاذا كان الحكم المطعون فيه قد نفى تخلف الاجزاء المطالب بمقابل الانتفاع بها عن طرح البحر لوقوعها فى مجرى النهر المعتبر من الأموال العامة التى لا يجوز تملكها او التصرف فيها ، فانها لا تكون محلا لصدور قرار وزير المالية بتوزيعها ولا قرار من جهة الادارة باضافتها الى الملك الخاص للافراد . وصدور مثل هذا القرار لا يكون مستندا الى القانون ويكون من حق جهة الادارة العدول عنه . (نقض ١٩٦٢/٥/٢٤ طعن ٥٣١ س ٢٦ ق) .

. . الاراضى الغير منزرعة والتى لا مالك لهـا تعتبر من اموال الدولة الخاصة خضوعها لقواعد التقادم المكسب شأنها فى ذلك شأن اموال الافراد وذلك حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ الذى حظر عدم

تملك الاموال الخاصة المملوكة للدولة او لكسب اى حق عينى عليها بالتقادم .

— الاراضي غير المنزرعة التى لا مالك لها تعتبر ملكا للدولة ملكية خاصة (م٥٧ من القانون المدنى القديم ، م٨٧٤ من القانون الحالى) ومن ثم فهى لا تدخل ضمن الاموال العامة اذ انها ليست مخصصة لمنفعة عامة بالفعل او بمقتضى قانون او مرسوم . وينبنى على ذلك ان تلك الاراضى — كغيرها من اموال الدولة الخاصة — كانت تخضع لقواعد التقادم المكسب — شأنها فى ذلك شان اموال الافراد — حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ الذى اضاف للمادة ٩٧٠ من القانون المدنى الحالى حكما جديدا يقضى بعدم جواز تملك الاموال الخاصة المملوكة للدولة او كسب اى حق عينى عليها بالتقادم (نقض ١٩٦٢/١١/٨ طعن ١٢٢ س ٢٧ ق) .

الاستناد فى ملكية الاطيان المملوكة للحكومة الى خطاب صادر من مدير مصلحة الاملاك لوزير المالية يبدى رغبته بتعويض مدعى الملكية عن هذه الاطيان لا جدوى منه متى كان لم يقدم ما يثبت موافقة وزير المالية على هذا الخطاب .

— النعى على الحكم بالقصور لعدم رده على خطاب صادر من مدير مصلحة الاملاك الى وزير المالية يشير فيه الى ان الاطيان موضوع النزاع قد بيعت الى اشخاص آخرين ويبدى رغبته فى تعويض مدعى ملكيتها باطيان اخرى مقابل ثمن منخفض هو نعى غير منتج متى كان لم يقدم ما يدل على ان الوزير صاحب الشان وحده فى قبول هذه الرغبة قد وافق عليها . (نقض ١٩٥٤/١١/٢٥ طعن ٢٣٣ س ٢١ ق) .

اثر الغاء قرار اعتماد البيع

قرار اعتماد البيع الصادر من مصلحة الاملاك . الغاؤه بحكم من محكمة القضاء الادارى . اثره . اعتبار العقد لم ينعقد اصلا .

— مؤدى الحكم الذى يصدر من محكمة القضاء الادارى بالغاء قرار وزير المالية باعتماد البيع الصادر من مصلحة الاملاك للطاعن لمخالفة ذلك

القرار للقانون أن يصبح القرار معدوما منذ نشاته وكأنه لم يصدر ، وبالتالى فلا محل للقول باعتبار العقد مشوبا بعيب من عيوب الرضا اذ انه عقد لم ينعقد لتخلف احد أركانه وهو القبول من جانب مصلحة الاملاك ، مما يترتب عليه الا يسقط الحق فى طلب بطلانه بمضى ثلاث سنوات .
(نقض ١٩٦٦/١٢/٦ طعن ٢١٣ س ٣٢ ق) .

بيع املاك الدولة الخاصة بالمزاد

انظر رقم ٥٩٠ ، ٥٩٢ فيما يلى .

الفرع السابع : البيع بالمزاد

حكم مرسى المزاد . لا ينقل الى الراسى عليه المزاد الا ذات الحق المقضى به فى دعوى البيوع . عدم صلاحيته لان يكون سندا تنفيذيا الا بالنسبة لما قضى به .

٥٨١ — حكم مرسى المزاد لا ينقل الى الراسى عليه المزاد الا ذات الحق المقضى به فى دعوى البيوع ولا يصلح ان يكون سندا تنفيذيا الا بالنسبة لما قضى به فيه ولا تتعدى حجيته من حيث موضوع الدعوى وهى نزع ملكية المدين جبرا ولا من حيث موضوع السند التنفيذى عند اجراء التنفيذ الى شىء لم ينصرف اليه قضاؤه . (نقض ١٩٨١/١٢/٢٩ طعن ٤٣٣ س ٤٨ق) .

حكم مرسى المزاد . طلب بطلانه بدعوى مبتداة فى ظل قانون المرافعات السابق . عدم قبوله الا من الغير او ممن كان طرفا فى الاجراءات ولم يصح اعلانه بهـا .

٥٨٢ — الطعن على حكم مرسى المزاد بدعوى بطلان مبتدأة — فى ظل قانون المرافعات السابق — لا يقبل الا من الغير الذى لم يكن طرفا فى اجراءات التنفيذ او ممن كان طرفا فيها ولم يصح اعلانه بها ، اما من كان طرفا فى اجراءات التنفيذ وصح اعلانه بها فلا يكون له من سبيل للطعن على حكم مرسى المزاد الا باتباع طرق الطعن المنصوص عليها فى المادة ٦٩٢ من القانون المذكور . (نقض ١٩٨٠/١/١٥ طعن ٤١٨ س ٤٠ ق) .

اعادة البيع على مسئولية المشترى المتخلف — فى ظل قانون المرافعات السابق — اثره . انفساخ البيع الاول وزوال ما يكون المشترى الاول قد رتبه من حقوق عينية على العقار .

٥٨٣ — اعادة البيع على مسئولية المشترى المتخلف — فى ظل قانون المرافعات السابق — يترتب عليه انفساخ البيع الاول بمرسى المزاد الثانى بما يعتبر معه المشترى كأنه لم يملك العقار مطلقا فتزول حقوقه عليه بأثر رجعى وتزول بالبيع لذلك كل الحقوق العينية التى يكون قد انشأها للغير فيما بين حكم مرسى المزاد الاول وحكم مرسى المزاد الثانى . (نقض ١٩٨٠/١/١٥ طعن ٤١٨ س ٤٠ ق)

بيع المنقول المحجوز عليه اداريا . للراسى عليه المزاد حقوق المشترى فى البيع الاختيارى وعليه واجباته .

٥٨٤ — بيع المنقول المحجوز عليه وفق أحكام القانون رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الادارى ينشىء للراسى عليه المزاد حقوق المشترى فى البيع الاختيارى ويلزمه واجباته ، باعتبار ان جوهر البيع هو نقل ملكية شىء او حق مالى آخر مقابل ثمن نقدى ، غير انه يتم فى البيع الاختيارى بتوافق ارادتين ، ويقع فى البيع الجبرى بسلطة الدولة وبقرار منها دون توافر رضاء البائع . (نقض ١٩٧٩/١٢/٢١ طعن ٥٢٩ س ٤٨ ق) .

بيع المتجر او المصنع جبرا او اختيارا . اعتبار الراسى عليه المزاد خلفا خاصا للمستاجر الاصلى .

٥٨٥ — يترتب على بيع المتجر أو المصنع متى توافرت شرائط انطباق المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى نقل حقوق المستأجر الاصلى للراسى عليه المزاد بما فى ذلك عقد الاجارة بحيث يصبح الاخير مستأجرا مثله سواء تم البيع جبرا او اختيارا ، مما مؤداه أن يعد الراسى عليه المزاد خلفا خاصا للمستأجر الاصلى . (نقض ١٩٧٩/٢/٢١ طعن ٥٢٩ س ٤٨ ق) .

البيوع الجبرية الاتفاق فيها على عدم التقرير بزيادة العشر . مخالف للنظام العام . هذا الاتفاق فى البيوع الاختيارية . لا مخالفة فيه للنظام العام .

٥٨٦ — لئن صح أن الاتفاق على عدم التقرير بزيادة العشر مخالف للنظام العام بالنسبة للبيوع الجبرية التى نظمتها نصوص قانون المرافعات ، الا انه لا يجرى على البيوع الاختيارية التى يجريها البائع بطريق المزاد ولا يفرض فيها القانون نظام الزيادة بالعشر ، وانما يرجع وضع هذا الشرط فى قائمة المزاد الى محض اختيار البائع وارادته تحقيقا لما يراه من صالحه الخاص ، واذ كان ذلك ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن البيع الذى رسا مزاده على المطعون ضده لم يكن بيعا جبريا تم تحت اشراف القضاء انما كان بيعا اختياريا فان الحكم المطعون فيه الصادر باحالة الدعوى الى التحقيق — اذ انتهى الى أن الاتفاق على عدم التقرير بهذه الزيادة يعتبر مخالفا لقاعدة آمرة من قواعد النظام العام — مما يجوز معه الاثبات بالبينة ، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٥/١١/١٧ طعن ٤٧٥ س ٤٠ ق) .

الاتفاق على التخلى عن الاشتراك فى المزايدة فى البيوع الاختيارية . لا مخالفة فيه للنظام العام . رفض طلب الاحالة الى التحقيق لاثبات ذلك الاتفاق استنادا الى مخالفته للنظام العام . خطأ .

٥٨٧ — ليس فى القانون ما يمنع من الاتفاق على أن يتخلى أى شخص بارادته واختياره عن الاشتراك فى المزايدة فى بيع اختيارى طالما أن حرية التزايد متاحة لغيره من الراغبين فى الاشتراك فى المزاد ، واذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد رفض اجابة الطاعن الى طلب الاحالة الى التحقيق لاثبات اتفاقه مع المطعون ضده على عدم التقدم لمزاد بيع الارز موضوع الدعوى على أن يبيعه المطعون ضده كمية من الارز التى يرسو مزادها عليه استنادا الى أن هذا الاتفاق مخالف للنظام العام لانه يحد من حرية المزايدة مما يجعل اثباته بالبينة غير جائز قانونا ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٥/١٢/٨ طعن ٤٠٨ س ٤٠ ق) .

احكام القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ الخاصة بقواعد بيع المنقولات المستعملة بالمزاد العلنى . قيامها على اساس اتمام البيع بواسطة خبير مثمن . عدم ترتب البطلان الحتمى جزاء على عدم مراعاتها . جواز النزول عنه صراحة او ضمنا لعدم تعلقها بالنظام العام .

٥٨٨ ــ أحكام المواد ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ الخاصة بالاعلان عن بيع المنقولات المستعملة بالمزاد العلنى وميعاد اجراء ذلك البيع وتحديد يوم للمعاينة ومكان حصول المزايدة ووجوب دفع نصف الثمن الراسى به المزاد واعادة البيع على مسئولية المشترى المتخلف، تقوم على اساس جوهرى هو ان يتم البيع بواسطة خبير مثمن وفيما عدا ذلك فإن هذه النصوص لا تعدو ان تكون بيانا لقواعد الاجراءات والمواعيد الواجب على الخبير المثمن متولى البيع مراعاتها تحقيقا لسلامة اجراءات المزاد وضمانا لحقوق ذوى الشأن فيه ولم يرتب المشرع على عدم مراعاة هذه القواعد جزاء البطلان الحتمى ، هذا الى أن المشرع قد نص فى ذلك القانون على عقوبات جنائية جزاء على مخالفة بعض أحكامه الاخرى ومنها ما أورده فى الباب الخاص بتنظيم البيع بالتقسيط لحماية السوق التجاريه من الغش والهزات التى تؤثر فى الائتمان ، فى حين انه لم ينص بشأن قواعد بيع المنقولات المستعملة بالمزاد العلنى على عقوبات جنائية ؛ مما مفاده ان هذه القواعد انما شرعت فى مجموعها لمصلحة ذى الشأن الذى يكون له ان يتمسك عند مخالفتها مخالفة جوهرية ــ بابطال البيع درءا لما يصيبه من ضرر ، ومن ثم فهى لا تتعلق بالنظام العام ، ويزول الاثر المترتب على مخالفتها اذا نزل عنه من شرع لمصلحته سواء كان هذا النزول صراحة او ضمنا ، وينبنى على ذلك اعتبار الاجراءات صحيحة . (نقض ١٩٧٣/٣/١٢ طعن ٣٩ س ٣٨ ق) .

الاتفاق فى شروط المزايدة على حق وزارة التموين فى مصادرة التأمين والتزام الراسى عليه المزاد بأجرة التخزين والمصاريف الادارية والفوائد عند اخلاله بالتزاماته . شرط جزائى يتضمن تقديرا اتفاقيا للتعويض . جواز تخفيضه وفق حكم المادة ٢٢٤ من القانون المدنى .

٥٨٩ ــ اذ كان الثابت من الاوراق أن الطرفين قد اتفقا فى شروط المزايدة على أن لوزارة التموين ــ الطاعنة ــ أن تصادر التأمين المؤقت المدفوع من المطعون عليه الاول اذا لم يكمله عند قبول عطائه او اعتماد رسو المزاد عليه واعادة البيع على ذمته حينئذ أو اذا تأخر عن سحب المقادير المبيعة او بعضها فى الموعد المحدد فضلا عن التزامه بأجرة التخزين

والمصاريف الادارية والفوائد بواقع ٧٪ سنويا وكان هذا الذى حدداه جزاء لاخلال المطعون عليه بالتزاماته انما هو شرط جزائى يتضمن تقديرا اتفاقيا للتعويض فمن ثم يجوز للقاضى عمـلا بالمادة ٢٢٤ من القانون المدنى أن يخفضه اذا اثبت المدين أن التقدير كان مبالغا فيه الى درجة كبيرة أو أن الالتزام الاصلى نفذ فى جزء منه . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طعن ٧١ س ٣٦ ق).

بيع املاك الحكومة الخاصة بالمزاد ــ ركن القبول فيه . مناطه . رسو المزاد وايداع مبلغ التامين مجرد ايجاب من الراسى عليه المزاد .

٥٩٠ ــ مفاد نصوص المواد ٨ ، ١٧ ، ١٨ من لائحة شروط بيـــع أملاك الميرى الحرة الصادرة فى ٣١ أغسطس سنة ١٩٠٢ مرتبطة ــ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ــ أن بيع املاك الحكومة الخاصة المطروحة فى المزايدة لا يتم ركن القبول فيها الا بالتصديق على البيع من وزارة المالية ولا يعتبر رسو المزاد وايداع مبـلغ التأمين الا ايجابا صـــادرا من الراسى عليه المزاد . (نقض ١٩٦٨/١٠/٢٩ طعن ٤٤٧ س ٣٤ ق) .

قيام الحارس على اموال الرعايا الالمان ببيع عقار بالمزاد . النص فى قائمة شروط البيع على ضرورة موافقته على الثمـــن الراسى به المزاد وعلى حقه فى الغاء البيع بدون ابداء الاســـباب . هذا البيـــع تجـــوز فيه الشـــــفعة .

٥٩١ ــ تجوز الشفعة فى البيع الذى اجراه الحارس على اموال الرعايا الالمان بالمزاد لأن هذا المزاد لم يتم وفقا لاجراءات رسمها القانون كما تتطلب ذلك المادة ٩٣٩ من القانون المدنى ، اذ أن الحارس ضمن قائمة شروط البيع ضرورة موافقته على الثمن الراسى به المزاد وعلى حقه فى الغاء البيع بدون ابداء أسباب ، وهذه شروط تنطق بأن مثل هذا البيع ولو أنه يتم بالمزاد الا أنه لا يتفق مع ما هو منصوص عليه قانونا بشأن البيوع الجبرية ووجوب رسو المزاد فيها حتما على صاحب آخر عطاء بدون مصادقة أحد . (نقض ١٩٥٦/٥/١٧ طعـــــن ٣٣٦ س ٢٢ ق) .

بيع مصلحة الاملاك لعقاراتها بالمزاد بشرط مصادقة وزير المالية . بيع عقارات القصر بالمزاد الذى كان يتم امام المجالس الحسبية هى بيوع تجوز فيها الشـــــفعة .

٥٩٢ — جرى قضاء محكمة النقض على أن بيـع مصـلحة الاملاك لعقاراتها بالمزاد بشرط مصادقة وزير المالية وكذلك البيع الذى كان يتم أمام المجالس الحسبية لعقارات القصر بالمزاد — هى بيوع عادية تجوز فيهـا الشفعة رغم حصولها بالمزاد أمام جهة الادارة والمجلس الحسبى المختص. (نقض ١٩٥٦/٥/١٧ طعـــن ٣٣٦ س ٢٢ ق) .

الفرع الثامن : بيع المفلس خلال فترة الريبة :

عقود المفلس فى فترة الريبة . صحتها بين المتعاقدين وعدم نفاذها فى حق جماعة الدائنين . عدم نفاذ هذه العقود ليس فى حقيقته بطلانا بالمعنى القانونى . البطلان يعدم اثر العقد بالنسبة للمتعاقدين . مطالبة المشترى من المفلس للتفليسة برد الثمن بعد تقرير بطلان التصرف وفقا للمادة ٢٢٨ من قانون التجارة . عدم جواز استناده الى المادة ١٤٢ من القانون المدنى الخاصة باثر ابطال العقد او بطلانه بالنسبة للمتعاقدين .

٥٩٣ — وان كانت المادة ٢٢٨ من قانون التجارة قد اعتبرت الجزء الذى يجوز توقيعه فى حالة ابرام المفلس عقودا بمقابل فى فترة الريبة هو البطلان ، الا انه فى حقيقته ليس بطلانا بالمعنى القانونى لأن البطلان يترتب عليه انعدام أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين بينما العقد الذى يقضى ببطلانه طبقا لتلك المادة يظل صحيحا ومنتجا لآثاره فيما بين عاقديه وانما لا ينفذ فى حق جماعة الدائنين فالجزاء فى حقيقته هو عدم نفاذ التصرف فى حق هذه الجماعة ومن ثم فلا يجوز للمشترى من المفلس الذى يقضى ببطلان عقده طبقا للمادة المذكورة أن يستند فى مطالبة التفليسة برد الثمن الذى دفعـه للمفلس الى المادة ١٤٢ من القانون المدنى لأنها خاصة بالحالة التى يقضى فيها بابطال العقد او ببطلانه بالنسبة للمتعاقدين . (نقض ١٩٦٧/٣/٣٠ طعـــن ١١٨ س ٣٣ ق) .

عدم نفاذ البيع الصادر من المفلس فى فترة الريبـة قبـل جمـاعة الدائنين . رجوع المشترى بما دفع من الثمن وفقا للقواعد العامة . لا محـل للاستناد الى الالتزام بالضمان الناشىء عن عقد البيع لعدم نفاذه قبـــل جماعة الدائنين . ليس للمشترى فى الرجوع الا الاستناد الى دعوى الاثراء بلا سبب متى توافرت شروطهـا .

٥٩٤ ــ لما كان القانون التجارى خلوا من نص يجيز للمتعاقد مع المفلس بعقد من عقود المعاوضة ــ اذا ما قضى ببطلان هذا العقد طبقا للمادة ٢٢٨ من ذلك القانون ــ أن يسترد من التفليسة المقابل الذى قدمه المفلس فان رجوع هذا المتعاقد على التفليسة بهذا المقابل لا يكون الا على أساس ما تقضى به القواعد العامة . واذ كان لا يحق للمشترى من المفلس أن يستند فى استرداد الثمن من التفليسة على الالتزام بالضمان الناشىء عن عقد البيع لأنه مادام هذا العقد لا ينفذ فى حق جماعة الدائنين فانه لا يمكن مطالبتهم بالالتزامات المترتبة عليه ومن ثم فلا يكون للمشترى فى هذه الحالة من سند فى الرجوع على التفليسة سوى دعوى الاثراء بلا سبب متى توافرت شروطها . (نقض ١٩٦٧/٣/٣٠ طعن ١٨٨ س ٣٣ ق) .

عبء اثبات حصول الاثراء بلا سبب ومقداره يقع على الدائن المفتقر . رجوع المشترى من المفلس فى فترة الريبة على جماعة الدائنين بما دفع من الثمن . عليه اثبات ما عاد عليها من منفعة من هذا الثمن . اعتباره فى هذه الحالة دائنا لجماعة الدائنين بهذه المنفعة ولذا يحصل على حقه من اموال التفليسة بالاولوية على الدائنين الذين تتكون منهم الجماعة . رجوعه على المفلس ــ اذا عجز عن اثبات اثراء جماعة الدائنين لا يكون الا بعد قفل التفليسة على اساس ضمان الاستحقاق . القول بتخويل المشترى فى هذه الحالة ان يشترك فى التفليسة بالثمن بوصفه دائنا عاديا فى جماعة الدائنين ما لم يثبت السنديك ان الثمن المدفوع لم يعد باى نفع على الجماعة . قلب لقواعد الاثبات وابتداع القرينة لا سند لها من القانون .

٥٩٥ ــ اذ كان عبء اثبات حصول الاثراء بلا سبب ومقداره يقع دائما على الدائن المفتقر فان المشترى من المفلس ــ اذا قضى ببطلان عقده طبقا للمادة ٢٢٨ تجارى ــ لا يستطيع فى جميع الاحوال أن يرجع بالثمن على التفليسة الا اذا اثبت انه قد عادت عليها منفعة من هذا الثمن وبقدر هذه المنفعة يكون رجوعه عليها على الا يتجاوز ما يرجع به الثمن الذى افتقر به ويعتبر فى هذه الحالة دائنا لجماعة الدائنين بهذه المنفعة ولذا يحصل على حقه من اموال التفليسة بالاولوية على الدائنين الذين تتكون منهم الجماعة . أما اذا أخفق فى هذا الاثبات فانه لا يستطيع أن يسترد الثمن

من أموال التفليسة ولا يكون له فى هذه الحالة الا أن ينتظر حتى تقفل التفليسة ثم يرجع على المفلس بضمان الاستحقاق طبقا لما تقضى به المادة ٤٤٣ من القانون المدنى اذ أن العقد فى العلاقة بينهما يعتبر قائما وصحيحا . وليس صحيحا القول بتخويل المشترى من المفلس فى هذه الحالة الحق فى ان يشترك بالثمن فى التفليسة بوصفه دائنا عاديا فى جماعة الدائنين يخضع مثلهم لقسمة الغرماء وذلك ما لم يثبت السنديك أن الثمن الذى قبضه المفلس لم يعد بأى نفع على جماعة الدائنين — ذلك أن هذا القول يقوم على اساس افتراض اثراء جماعة الدائنين من الثمن الذى قبضه المفلس والقاء عبء نقض هذه القرينة على عاتق السنديك وفى هذا قلب لاوضاع الاثبات فى دعوى الاثراء وابتداع لقرينة لا سند لها من القانون . (نقض ١٩٦٧/٣/٣٠ طعن ١٨٨ س ٣٣ ق) .

البطلان المنصوص عليه فى المادة ٢٢٨ من قانون التجارة . مناطه . ثبوت علم المتعاقد مع المفلس باضطراب أحواله المالية مما يفترض معه الشعور بقيام حالة التوقف عن الدفع .

٥٩٦ — لا يقضى بالبطلان طبقا للمادة ٢٢٨ من قانون التجارة الا اذا ثبت علم المتعاقد مع المفلس باضطراب أحواله المالية اضطرابا يمكن معه افتراض شعور هذا المتعاقد بقيام حالة التوقف عن الدفع . (نقض ١٩٦٧/٣/٣٠ طعن ١٨٨ س ٣٣ ق) .

بطلان البيع الحاصل بين المفلس فى فترة الريبة جوازى . عدم تمسك دائن المفلس ببطلان البيع لعدم اتخاذ اجراءات القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ امام محكمة الموضوع . عدم جواز التحدى بذلك امام محكمة النقض .

٥٩٧ — لا محل للتحدى بأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ للقول بعدم سريان البيع الحاصل من المفلس فى فترة الريبة فى حق دائنى البائع متى كان الدائن لم يدفع أمام محكمة الموضوع ببطلان البيع لعدم اتخاذ الاجراءات التى رسمها القانون المذكور . (نقض ١٩٥٦/٤/٢٦ طعن ٣٥٦ س ٢٢ ق) .

بيع الوصية مال القاصر دون اذن محكمة الاحوال الشخصية . لا يعد تجاوزا لحـــدود النيابة أو بيعا لملك الغير . انصراف الاثر القانونى للتصرف الى القـــاصر .

ــ اذ كانت الوصـــية حين تصرفت ببيع الاطيان المملوكة للطاعنة انما كان ذلك باعتبارها نائبة عنها نيابة قانونية تحل فيها أرادتها محل ارادة الاصيل ــ القاصر ــ مع انصراف الاثر القانونى لهذه الارادة الى هـــذا الاخير كما لو كانت قد صدرت منه ، لا يغير من ذلك الا تكون قد استأذنت محكمة الاحوال الشخصية للولاية على المال فى هذا التصرف اذ لا يعتبر تصرفها مع ذلك مجاوزا لحدود تلك النيابة كما لا يعتبر بيعا لملك الغير الذى يصدر من غير مالك ؛ لما كان ذلك فلا تثريب على الحكم المطعون فيه أن هو التفت عن دفاع الطاعنة بعدم نفاذ العقد فى حقها استنادا الى قواعد بيع ملك الغير أو لتجاوز النائب حدود نيابته لأنه دفاع لا سند له من القانون مما لا يعيب الحكم اغفال الرد عليه . (نقض ١٦/١٢/١٩٨٠ طعن ١٢٠٧ س ٤٩ ق) .

القضاء بابطال البيع الصادر من الولى على القصر لعدم حصوله على اذن من المحكمة المختصة القضاء بالزام الوصـــية بصـــفتها برد الثمن الى المشترى . اغفال المحكمة بحث دفاع الوصـــية بان القصر لم يدخل ذمتهم شىء من الثمن . قصـــور .

ــ اذا كان الثابت أن الطاعن الاول بصفته وليا على أولاده باع الى المطعون عليها قطعة ارض مقـــام عليها مبـــان بثمن قدره ٦٣٠٠ج وقضى بابطال هذا العقد استنادا الى أن الولى تصرف فى عقار تزيد قيمته على ٣٠٠ج آلت ملكيته الى القصر بطريق الشراء من مال والدتهم دون أن يحصل على اذن من محكمة الاحوال الشخصية طبقا لما توجبه المادة السابعة من القانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ الخاص بأحكام الولاية على المال ، مما مفاده انه وقد ثبت من الحكم سالف الذكر أن الولى حين تصرف فى هذا العقار قد جاوز حدود ولايته ، فان هذا التصرف لا ينصرف أثره الى القصر ولا يلزمون

برد شيء من المبلغ المدفوع من الثمن الا بقدر ما افادوه منه ، لما كان يبين من الاطلاع على المذكرة التى قدمها الطاعنان أمام محكمة الاستئناف والتى سلمت صورتها الى المطعون عليها واشارت اليها المحكمة فى حكمها ان الطاعنة الثانية بصفتها وصية على القصر تمسكت فى دفاعها أنها لم تتسلم شيئا من المبلغ المدفوع من ثمن البيع وهو ما يستفاد منه أنها تتمسك بأن القصر لم يدخل فى ذمتهم شيء من هذا المبلغ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد الزم الطاعنة الثانية بصفتها برد ما قبضه الطاعن الاول من ثمن المبيع دون أن يشير الى هذا الدفاع أو يرد عليه وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فان الحكم يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه قصور يبطله . (نقض ١٩٧٧/١/٣١ طعن ٥٠٨ س ٤٢ ق) .

التصرف الصادر من السفيه قبل تسجيل قرار الحجر . يكفى لابطاله أن يكون نتيجة استغلال أو تواطؤ . اجتماعهما غير لازم . الاستغلال والتواطؤ المقصود بكل منهما .

ـ يكفى وفقا للفقرة الثانية من المادة ١١٥ من القانون المدنى لابطال التصرف الصادر من السفيه قبل تسجيل قرار الحجر أن يكون نتيجة استغلال أو تواطؤ ، فلا يشترط ـ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ـ اجتماع هذين الامرين بل يكفى توافر أحدهما . والمقصود بالاستغلال أن يعلم الغير بسفه شخص فيستغل هذه الحالة ويستصدر منه تصرفات لا تتعادل فيها التزاماته مع ما يحصل عليه من فائدة . أما التواطؤ فيكون عندما يتوقع السفيه الحجر عليه فيعمد الى التصرف فى أمواله الى من يتواطأ معه على ذلك بقصد تفويت آثار الحجر المرتقب . (نقض ١٩٦٩/١/٢٨ طعن ٦١ س ٣٥ ق) .

بطلان التصرف للسفه أو الغفلة . عدم اشتراط اجتماع الامرين . بطلان تصرف السفيه الصادر نتيجة استغلال ولو كان صادرا قبل توقيع الحجر عليه .

ـ يكفى للحكم ببطلان التصرف وفقا لنص المادة ١١٥ من القانون المدنى أن يكون صادرا من سفيه أو ذى غفلة ولا يشترط اجتماع الامرين

(السفه والغفلة) ومتى اثبت الحكم أن التصرف الصادر من السفيه كان نتيجة استغلال فان ذلك يكفى لابطاله ولو كان صادرا قبل توقيع الحجر عليه . (نقض ١٩٦٨/١١/١٤ طعن ٤٤٦ س ٣٤ ق) .

الاستغلال — فى حكم المادة ٢/١١٥ مدنى — هو أن يغتنم الغير فرصة سفه شخص أو غفلته فيستصدر منه تصرفات يستغله بها ويثرى من أمواله. ثبوت الاستغلال . بطلان التصرف ولو صدر قبل تسجيل طلب الحجر أو تسجيل قرار الحجر .

— المقصـــود بالاستغلال — فى حكم الفقرة الثانية من المادة ١٥٥ من القانون المدنى — أن يغتنم الغير فرصة سفه شخص أو غفلته فيستصدرمنه تصرفات يستغله بها ويثرى من أمواله . فاذا اثبت الحكم المطعون فيه فى حدود سلطة المحكمة الموضوعية أن الطاعنين قد اســتغلا ســفه المطلوب الحجر عليه وشدة حاجته الى المال فاستصدرا منه التصرف المحكوم ببطلانه بمقابل يقل كثيرا عما تساويه الارض المبيعة وذلك ارضاء لشهوة الاغتناء لديهما فان الحكم بذلك يكون قد اثبت أن التصرف الصادر الى الطاعنين كان نتيجة استغلال وبالتالى يكون هذا التصرف باطلا ولو صدر قبل تسجيل طلب الحجر أو تسجيل قرار الحجر . (نقض ١٩٦٨/١١/١٤ طعن ٤٤٦ س ٣٤ ق) .

ابرام الوصية لعقد مقايضة دون اذن المحكمة الحسبية . اعتباره باطلا نسبيا يصح باجازة القاصر بعد بلوغه سن الرشد .

— اذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر عقد المقايضة الذى عقدتـــه الوصية بدون اذن المحكمة الحسبية هو عقد باطل بطلانا نســبيا يصــح باجازة القاصر بعد بلوغه سن الرشد وجعل الاجازة تستند الى التاريخ الذى تم فيه العقد فانه يكون قد طبق القانون على وجهــه الصـــحيح . (نقض ١٩٦٥/١/٢١ طعن ١٠٧ س ٣٠ ق) .

لا تأثير لخطأ الحكم فى تقريره أن الإبطال المنصوص عليه فى المادة ٢٥٨ مدنى قديم هو بطلان مطلق مع أنه نسبى متى تكان هذا البطلان لم يزل بعدم اجازته .

ـ ان خطأ الحكم فى قوله ان البطلان المنصوص عليه فى المادة ٢٥٨ من القانون المدنى القديم هو بطلان مطلق ، مع انه نسبى ، لا يكون له تأثير فى طعن الحكم مادام هذا البطلان لم يزل لا برضاء القاصر بعد بلوغه سن الرشد ولا باجازة المجلس الحسبى له . (نقض ١٩٥٠/٢/٢٣ طعن ١٩٦س ١٧ ق) .

التصرفات المأذون الناقص الاهلية بمباشرتها

القاصر المأذون . اعتباره كامل الاهلية فيما اذن فيه . ما عداه . قابل للابطال متى كان دائرا بين النفع والضرر .

ـ النص فى المادتين ٦٢ ، ٦٤ من القانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ وفى الفقرة الثانية من المادة ١١١ من القانون المدنى يدل على أن القاصر المأذون يعتبر كامل الاهلية فيما أذن فيه ، وأما التصرفات التى لم يؤذن فيها فانها تكون قابلة للابطال لمصلحته متى كانت دائرة بين النفع والضرر . (نقض ١٩٨٠/٣/٤ طعن ٢٦٠ س ٤٣ ق) .

عقد التدريب . التزام العامل القاصر فيه باداء تعويض عند فسخه . اعتباره تصرفا دائرا بين النفع والضرر . لا يدخل فى نطاق ما اذن القانون القاصر فيه . قابليته للابطال لمصلحة القاصر .

ـ اذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الالتزام الاساسى فى العقد سند الدعوى هو تعلم المطعون ضده مهنة ميكانيكا النسيج ، فانه يكون عقد تدريب ، لا يدخل فى نطاق ما اذن القانون للقاصر فى ابرامه ، وعلى ذلك يخضع للقواعد العامة فى قانون الولاية على المال ، ولأنه حوى شرطا جزائيا بالزام المطعون ضده باداء تعويض فى حالة فسخ العقد ولأن العبرة فى وصف العقد بوقت نشوئه لا بما قد يسفر عنه تنفيذه فانه يكون منذ انعقد تصرفا دائرا بين النفع والضرر وقابلا للابطال لمصلحة القاصر . (نقض ١٩٨٠/٣/٤ طعن ٢٦٠ س ٤٣ ق) .

التصرفات الغير مأذون الناقص الاهلية بمباشرتها

المتعاقد القاصر . حقه فى ابطال التصرف الدائر بين النفع والضرر ولو تجرد من اى غبن . اخفاء القاصر لقصره او ادعائه كذبا بلوغه سن الرشد . لا اثر له فى ابطال العقد .

— ثبوت القصر عند التعاقد كاف لقبول دعوى الابطال ولو تجرد التصرف الدائر بين النفع والضرر من اى غبن مهما كان مقدار افادة القاصر منه ولو لم يعلن القاصر تصرفه للمتعاقد الاخر او اخفى حالته عنه او ادعى كذبا بلوغه سن الرشد . وسواء كان هذا المتعاقد يعلم بحالة القصر او يجهلها . (نقض ١٩٨٠/٣/١٢ طعن ٤٢٩ س ٤٩ ق) .

العقد الباطل بسبب قصر المتعاقد . عدم جواز صدور الاجازة من القاصر قبل بلوغه سن الرشد .

— اجازة التعاقد الباطل بأعتبارها تصرفا قانونيا يتضمن اسقاطا لحق . لا يملكها ناقص الاهلية . (نقض ١٩٨٠/٣/١٢ طعن ٤٢٩ س ٤٩ق) .

الفرع العاشر : بيع المريض مرض الموت

مرض الموت . ضوابطه . ان يغلب فيه الهلاك ، ويشعر المريض معه بدنو اجله ، وينتهي بالوفاة .

٥٩٨ — من الضوابط المقررة فى تحديد مرض الموت — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك ويشعر معه المريض بدنو اجله وان ينتهى بوفاته . (نقض ١٩٧٧/١٢/٦ طعن ٨١٦ س ٤٣ ق) .

توقيع الوارث كشاهد على عقد البيع الصادر من مورثه فى مرض الموت . لا يفيد اجازته العقد ، او صحة التاريخ الثابت به . علة ذلك . عدم تحقق صفته كوارث عند التوقيع .

٥٩٩ — أن توقيع المطعون عليه الاول كشاهد على عقدى البيع — المطعون فيهما بصدورهما فى مرض الموت — فى وقت لم يكن قد أصبح فيه وارثا لا يعدو ان يكون شهادة بصحة صدورهما من المورث ، ولا يعتبر اجازة منه للعقدين ، لأن هذه الاجازة لا يعتد بها الا اذا حصلت بعد وفاة المورث ، اذ ان صفة الوارث التى تخوله حقا فى التركة لا تثبت له الا بهذه الوفاة . كما ان توقيعه على العقدين لا يفيد صحة التاريخ المعطى لكل منهما

اذ لم يكن وارثا وقت توقيعه كشاهد طبقا لما تقدم ذكره . (نقض ١٩٧٧/١٢/٦ طعن ٨١٦ س ٤٣ ق) .

التصرف المطعون فيه بصدوره من المورث فى مرض الموت . عدم جواز الاحتجاج على الورثة بتاريخه الا اذا كان ثابتا باحدى الطرق القانونية . عبء اثبات عدم صحته . وقوعه على الوارث الطاعن .

٦٠٠ — اثبات التاريخ لا يكون الا باحدى الطرق التى عينها القانون، ولا يحتج على الورثة الذين يطعنون على التصرف بأنه صدر فى مرض الموت بتاريخ السند اذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا ، الا ان هذا التاريخ يظل حجة عليهم الى ان يثبتوا هم عدم صحته وان التصرف صدر فى تاريخ آخر توصلا منهم الى اثبات ان صدوره كان فى مرض الموت . (نقض ١٩٧٧/١٢/٦ طعن ٨١٦ س ٤٣ ق) .

حالة مرض الموت مشروطة بأن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك . اكتفاء الحكم فى اعتبار المورث مريضا مرض موت وقت صدور التصرف المطعون فيه بقعوده عن مزاولة أعماله خارج المنزل فى الشهور الستة السابقة لوفاته بسبب سقوطه من فوق ظهر دابة دون بيان لنوع المرض الذى انتابه وتحقق غلبة الموت فيه وقت صدور التصرف . قصور .

٦٠٢ — حالة مرض الموت مشروطة شرعا بأن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك ، فاذا كان الحكم المطعون فيه قد اكتفى فى اعتبار أن المورث كان مريضا مرض الموت وقت صدور التصرف المطعون فيه بأنه قعد عن مزاولة اعماله خارج المنزل فى الشهور الستة السابقة لوفاته بسبب سقوطه من فوق ظهر دابته دون بيان لنوع المرض الذى انتاب المورث وتحقيق غلبة الموت فيه وقت صدور التصرف المطعون فيه فان ذلك الحكم يكون قاصرا قصورا يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تكييفه للمرض بأنه مرض موت . (نقض ١٩٦٤/٤/٣٠ طعن ٤٤٩ س ٢٩ ق) .

حق الوارث فى مال مورثه لا يظهر فى الوجود الا بعد وفاة المورث . عدم اعتبار المرض مرض موت الا اذا انتهى بموت صاحبه . وجود المتصرف

على قيد الحياة يمنع وارثه من المنازعة فى العقود الصادرة منه على اساس صدورها فى مرض الموت او انها تخفى وصايا .

٦٠٢ — حق الوارث فى مال مورثه لا يظهر فى الوجود ولا يكون له اثر الا بعد وفاة المورث كما أن المرض لا يمكن اعتباره مرض موت الا اذا انتهى بموت صاحبه مما لا يتأدى معه معرفة أن المرض من أمراض الموت الا بتحقق هذه النتيجة . ومن ثم فما دام المتصرف كان مايزال حيا فانه ما كان يقبل من الوارث اية منازعة فى العقود المطعون عليها تقوم على صدورها فى مرض موت المتصرف او على أنها تخفى وصايا . (نقض ١٩٦٤/٣/٢٦ طعـــــن ٢٦ س ٢٩ ق) .

مجال البحث فى تطبيق المواد ٢٥٤ وما بعدها مدنى قديم : ان يكون التصرف المطعون بحصوله فى مرض الموت منجزا . وان مؤدى ثبوت صحة الطعن فيه اعتباره وصية . صدور وصية تخضع لاحكام القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ لا محل لاعمال أحكام المواد المذكورة .

٦٠٣ — مجال البحث فى تطبيق المواد ٢٥٤ مدنى قديم . وما بعدها انما هو حيث يكون التصرف المطعون بحصـــوله فى مرض الموت قد صـــدر منجزا ، وأن مؤدى ثبوت صحة الطعن فيه بحصوله فى مرض الموت اعتبار هذا التصرف وصية فاذا لم يكن التصرف — محل النزاع — تصرفا منجزاً بل كان وصية سافرة من أول الامر وتخضع لاحكام القانون رقم ٧١ لســـنة ١٩٤٦ فانه لا يكون هناك محل لاعمال أحكام تلك المواد على واقعة النزاع . (نقض ١٩٥٦/٢/٢٣ طعن ٢١٣ س ٢٢ ق) .

البيع الصادر لاجنبى فى مرض موت البائع اذا كان تبرعا محضا فانه يأخذ حكم الوصية ولا ينفذ الا فى الثلث ، اما اذا ثبت انه عقد صحيح دفع فيه الثمن ولكن فيه شيئا من المحاباة فله حكم آخر .

٦٠٤ — البيع فى مرض الموت لاجنبى يختلف حكمه فان ثبت انه هبة مستورة أى تبرع محض فحكمه انه وصية لا تنفذ الا فى ثلث تركة البائع ، وان ثبت انه عقد صحيح مدفوع فيه الثمن ولكن فيه شيئا من المحاباة فله حكم آخر . وعلى ذلك فاذا دفع ببطلان عقد بيع لكونه مزورا على البائع

أو لكونه على الاقل صادرا فى مرض موته ، وقضت محكمة الدرجة الاولى باحالة الدعوى على التحقيق لاثبات ونفى صدور العقد فى مرض الموت ، واستؤنف هذا الحكم التمهيدى فقضت محكمة الدرجة الثانية بالغائه وتصدت لموضوع الدعوى فحكمت فيه بصحة العقد على أساس أن المشترى ليس وارثا وأنه لا محل اذن لتحقيق صدور العقد فى مرض الموت الا اذا كان ثمة محاباة فى الثمن تزيد على ثلث مال البائع فى حين أن الطاعن فى العقد بنى طعنه على أن هذا العقد انما هو تصرف بطريق التبرع الذى لم يدفع فيه ثمن ، فحكمها على أساس ذلك التوجيه ، وهو تصحيح عقد البيع واعتباره عقد بيع حقيقي فيه الثمن مدفوع فعلا مع عدم بيان الاسباب التى دعتها الى رفض ما ادعاه الطاعن من عدم دفع الثمن ولا الاسباب التى اقنعتها بدفع هذا الثمن ، هو حكم باطل لقصور أسبابه . (نقض

الحكم الصادر باعتبار البيع حاصلا فى مرض الموت ويأخذ حكم الوصية لاجنبى فلا ينفذ الا فى الثلث لا يعتبر مناقضا لما أمر به من ندب خبير لتقدير اموال التركة ومعرفة اذا كان المبيع يخرج من الثلث .

٦٠٥ — اذا قضت المحكمة باعتبار العقد المتنازع عليه عقد بيع صادرا فى مرض الموت حكمه حكم الوصية لاجنبى لا ينفذ الا فى ثلث تركة البائع ، ثم حكمت فى الوقت نفسه تمهيديا بندب خبير لحصر أموال البائع وتقدير ثمنها لمعرفة ما اذا كانت الاطيان محل العقد تخرج من ثلثها أم لا . فلا تعارض فى حكمها بين شطره القطعى وشطره التمهيدى ، اذ أنه متى اعتبار العقد صادرا فى مرض الموت حكمه حكم الوصية لاجنبى يصبح الفصل فى طلب صحته ونفاذه كليا أو جزئيا متوقفا بالبداهة على نتيجة تقرير الخبير فى المهمة التى كلفه بها . (نقض ١٩٥٠/٢/٣ طعن ١٣٧ س ١٨ ق) .

صحة البيع الصادر فى مرض الموت بالنسبة للوارث الذى اجازه ولو ابطل بالنسبة للوارث الذى لم يجزه .

٦٠٦ — البيع الصادر فى مرض الموت لابنة البائع يكون صحيحا فى حق من أجازه من الورثة ولو قضى ببطلانه بالنسبة لمن لم يجزه منهم . فاذا امتنع من اجاز البيع عن تسليم بعض الاطيان الواردة فى العقد الى المشترية

بدعوى أنها من نصيبه فى التركة فان الحكم عليه لها بتثبيت ملكيتها لهذه الاطيان يكون صحيحا ولا مخالفة للقانون فيه . (نقض ١٩٣٧/٥/٢٠ طعن ٧ س ٧ ق) .

حق محكمة الموضوع فى ان تستخلص على خلاف نصوص العقد لأسباب سائغة ان الوارث لم يدفع ثمنا للبيع الصادر له من المورث فى مرض موته .

٦٠٧ — متى كان الحكم المطعون فيه لم يأخذ بما نص عليه فى عقد البيع المقول بصدوره من مورث الخصوم الى ولده الطاعن فى فترة مرض موته من دفع الثمن قد استند الى ما تبينه من مجموع التحقيقات وظروف الدعوى وملابساتها وكان الطاعن لم يقدم ما يثبت انه تحدى لدى محكمة الموضوع بأنه دفع مقابلا لما اشتراه فان ما ينعاه عليه الطاعن من بطلان لاستناده الى وقائع لا تتفق مع الاوراق المقدمة فى الدعوى ولا تؤدى الى ما انتهى اليه منها يكون فى غير محله . (نقض ١٩٥١/٥/٣ طعن ٨٨ س ١٦ ق) .

اذا كان الحكم قد اعتمد فى تقرير حصول البيع فى مرض موت البائع على اسباب سائغة فلا محل للقول بمخالفته فى بعض تقريراته او عدم تطبيقه تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى .

٦٠٨ — اذا كان الطاعن لا ينعى على الحكم انه اخطا فى التعريف بمرض الموت ، وانما ينعى عليه أنه خالفه فى بعض تقريراته وانه لم يطبقه تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وكان ما أشار اليه من تلك التقريرات لا يتعارض مع ذلك التعريف ، وما استخلصه الحكم ، من وقائع الدعوى واوراقها وشهادة الشهود الذين سمعوا فيها ، من أن المتوفى كان مريضا مرض الموت حين حرر عقد البيع الذى هو محل الدعوى ، سائغا مقبولا . فانه لا يكون ثمة محل لما نعاه الطاعن عليه . (نقض ١٩٤٩/١/١٣ طعن ١٥٥ س ١٧ ق) .

اغفال الرد على الدفاع بان المورث وقت التعاقد كان فى مرض الموت وعدم تقديم ما يثبت طلب تحقيقه امام محكمة الموضوع او اثارته امام محكمة الاستئناف لا يعيب الحكم .

٦٠٩ — متى كان الثابت من أوراق الدعوى أن ما دفع به الطاعنون من أن المورث وقت التعاقد كان فى مرض الموت هو قول عابر ولم يقدموا ما يثبت انهم طلبوا الى محكمة الموضوع احالة الدعوى على التحقيق لاثبات هذا الدفاع أو أنهم قدموا اليها دليلا عليه كما لم يقدموا ما يثبت أنهم اثاروه لدى محكمة الاستئناف فانه لا يعيب الحكم المطعون فيه اغفاله الرد على هـذا الدفاع الذى تخلى عنه الطاعنون . (نقض ١٩٥٢/٢/٧ طعـن ٦٠ س ٢٠ ق) .

الطعن على تحصيل المحكمة من وقائع الدعوى وظروفها ان المورث كان مريضا بالفالج وان مرضه طال ولم يشتد عليه الا بعد صدور السندين المطعون فيهما وتقريرها بصحة العقد . هذا الطعن متعلق بتحصيل فهـم الواقع فى الدعوى ولا سبيل للجدل بشأن ذلك امام محكمة النقض .

٦١٠ — اذا حصلت المحكمة مما تبينته من وقائع الدعوى وظروفها ان المورث كان مريضا بالفالج وأن مرضـه طال حوالى خمس سـنين ولم يشتد عليه الا بعد صدور السندين المطعون فيهما ، وبناء على ذلك لم تعتبر أنه كان مريضا مرض الموت وان السندين صحيحان ، فلا سبيل لاثارة الجدل بشأن ذلك أمام محكمة النقض لأن هذا مما يتعلق بتحصيل فهم الواقع فى الدعوى وخصوصا أن مرض الفالج اذا طال فلا يغلب فيه الهلاك . (نقض ١٩٤٣/١٢/٣٠ طعـن ٣٢ س ١٣ ق) .

تقرير الحكم لاسباب سائغة بعدم جدية الادعاء بأن البائعـة كانت مريضة مرض الموت عند تحرير عقد البيع . ذلك يعتبر رفضا ضمنيا لطلب الاحالة على التحقيق لاثبات مرض الموت . كما انه لا خطأ فيه ولا قصور .

٦١١ — متى كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة لم تر فيما قاله الطاعن من ان البائعة كانت مريضة مرض الموت عند تحرير عقـد البيع الا مجرد ادعاء غير جدى لأن الطاعن لم يقدم دليلا أو حتى قرينة على أنها كانت مريضة فان المحكمة بناء على هذه الاسباب السائغة التى أوردتها تكون قد رفضت ضمنا طلب الاحالة على التحقيق لاثبات مرض الموت ، وهذا لا خطأ فيه فى تطبيق القانون كمـا لا يشـوبه القصـور . (نقض ١٩٥٢/١١/٢٧ طعـن ٢٦٨ س ٢٠ ق) .

حق الوارث فى اثبات ان تصرف مورثه صدر فى مرض الموت وليس فى تاريخه العرفى بكافة طرق الاثبات . عدم اعتبار المحكمة للتصرف الصادر من المورث لبعض الورثة لمجـرد ان تاريخه عرفى ووفاة المورث على اثر المرض دون بحث حقيقة هذا التاريخ والتحقق من صدور التصرف فعلا فى مرض الموت يعتبر خطأ فى تطبيق القانون .

٦١٢ ــ ان الوارث وان كان لا يرتبط بالتاريخ العرفى الوارد فى ورقة التصرف الصادر من مورثه متى كان له قانونا حق الطعن فى ذلك التصرف . الا انه ليس له ان يطالب بعدم الاحتجاج عليه بذلك التاريخ لمجرد كونه غير ثابت بصفة رسمية . بل كل ما له هو أن يثبت بكافة الطرق القانونية أن التصرف المطعون فيه لم يصدر فى تاريخه العرفى وانما صدر فى تاريخ آخر ليتوصل من ذلك الى أن صدوره كان فى مرض الموت فيكون باطلا . ذلك لأن حق الوارث يتعلق قانونا بمـال مورثه بمجرد حصــول مرض الموت فلا يملك المورث بعــده حق التصرف فى ماله الذى يعتبر فى حــكم المملوك لوارثه ، مما يقتضى أن تكون العبرة فى هذه المسألة هى بصدور التصرف فعلا فى أثناء مرض الموت بصرف النظر عن التاريخ الموضوع له . واذن فاذا كان الحكم لم يعتبر التصرف من المورث لبعض الورثة لمجرد كون تاريخه عرفيا وأن المورث توفى على أثر المرض ، دون بحث فى حقيقة التارخ المدون فى العقد والتحقق من أن التصرف انما صدر فعلا فى مرض الموت ، فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٤٣/٤/١٥ طعن ٦٤ س ١٢ ق)

عدم اعتبار الوارث من الغير فى حكم المادة ٢٢٨ مدنى بل يعتبر التاريخ حجة عليه سواء صــــدر التصرف لوارث ام لاجنبى ، ولكن اذا ادعى ان التصرف كان فى مرض الموت احتيالا على احكام الارث فله اثبــات حقيقــة التاريخ بكافة الطــرق .

٦١٣ ــ الوارث بحكم كونه خلفا عاما لمورثه ــ لا يمكن أن يعد من الغير فى معنى المادة ٢٢٨ من القانون المدنى ، بل حكمه ــ بالنسبة الى المحررات غير الرسمية التى يكون المورث طرفا فيها ــ حكم مورثه فتاريخها يكون ــ بحسب الاصل ــ حجة عليه ولو لم يكن ثابتا ثبوتا رسميا سواء كانت صادرة الى وارث او الى غير وارث . ولكن اذا ادعى الوارث أن تصرف

المورث كان غشا واحتيالا على القانون اضرارا بحقه الشرعي في الميراث فطعن فيه بأنه صدر في مرض الموت وأن تاريخه غير صحيح فيجوز له أن يثبت مدعاه ويكون عليه عبء الاثبات اذ هو مدع والبينة على من ادعى وتطلق له كل طرق الاثبات اذ المضرور بالغش لم تكن له خبرة فيه فلا وجه للتضييق عليه في اثباته بحصره في طريق دون طريق . فاذا كانت المحكمة حين قضت ببطلان البيع الصادر من المورث الى بعض ورثته قد اسست ذلك على أن المدعين الذين يطعنون في العقد بصدوره في مرض الموت وهم ورثة للبائع لا يحاجون بتاريخ عقد البيع غير المسجل بزعم أنهم من الغير وجعلت التحقق من قيام حالة مرض الموت منوطا بالتاريخ الثابت ثبوتا رسميا دون التاريخ الاول «العرفي» غير آبهة لدفاع من صدر لهم العقد بعدم قيام حالة مرض الموت في ذلك التاريخ غير الثابت رسميا فان حكمها بذلك يكون مخالفا للقانون اذ هذا التاريخ يكون حجة على هؤلاء الورثة الى أن يثبتوا عدم صحته . (نقض ١٩٤٨/١٠/٢١ طعن ٧٧ س ١٧ ق) .

عدم اعتبار الوارث من الغير في حكم المادة ٢٢٨ مدني بل يعتبر التاريخ حجة عليه سواء صدر التصرف لوارث أم لاجنبي ، ولكن اذا ادعى ان التصرف كان في مرض الموت احتيالا على احكام الارث فله اثبات حقيقة التاريخ بكافة الطرق .

٦١٤ — الوارث لا يعتبر من الغير فيما يختص بالتصرفات الصادرة من المورث الا اذا كان التصرف قد صدر في مرض الموت اضرارا بحقه في الميراث . فاذا كان التاريخ المدون في ورقة التصرف سابقا على بدء مرض الموت وغير ثابت رسميا فان كل ما يكون للوارث هو أن يثبت بجميع الطرق ان هذا التاريخ غير صحيح ، وان العقد انما أبرم في مرض الموت واذن فاذا كان الحكم لم يقم وزنا للتصرف الصادر من اب لابنه لمجرد أن تاريخه عرفي ، وان الاب المتصرف توفي على اثر مرض اصابه دون البحث في صحة هذا التاريخ والتحقق من ان التصرف حصل بالفعل في مرض الموت فانه يكون مخطئا . (نقض ١٩٤١/١٢/١٨ طعن ٢٩ س ١١ ق) .

عدم جواز طعن الوارث في تاريخ التصرف الصادر من مورثه لمجرد

كونه غير ثابت بوجه رسمي وانما له ان يثبت حقيقته بكافة الطرق للتوصل لاثبات صدور التصرف فى مرض الموت .

٦١٥ — ان الوارث وان كان لا يرتبط بالتاريخ العرفى الوارد فى ورقة التصرف الصادر من مورثه متى كان له قانونا حق الطعن فى ذلك التصرف الا انه ليس له ان يطالب بعدم الاحتجاج عليه بذلك التاريخ لمجرد كونه غير ثابت بصفة رسمية بل كل ما له هو ان يثبت بكافة الطرق القانونية أن التصرف المطعون فيه لم يصدر فى تاريخه العرفى وانما صدر فى تاريخ آخر ليتوصل من ذلك الى ان صدوره كان فى مرض الموت فيكون باطلا . ذلك لأن حق الوارث يتعلق قانونا بمال مورثه بمجرد حصول مرض الموت فلا يملك المورث بعده حق التصرف فى ماله الذى يعتبر فى حكم المملوك لوارثه ، مما يقتضى أن تكون العبرة فى هذه المسألة هى بصدور التصرف فعلا فى اثناء مرض الموت بصرف النظر عن التاريخ الموضوع له واذن فاذا كان الحكم لم يعتبر التصرف الصادر من المورث لبعض الورثة لمجرد كون تاريخه عرفيا وان المورث توفى على أثر المرض دون بحث فى حقيقة التاريخ المدون فى العقد والتحقق من ان التصرف انما صدر فعلا فى مرض الموث فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٤٣/٤/٥ طعن ٦٤ س ١٢ ق) .

اعتبار الوارث من الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث فى مرض موته وحقه فى الطعن فى التاريخ غير الثابت بوجه رسمى واثبات حقيقته بكافة الطــرق .

٦١٦ — الوارث يعتبر فى حكم الغير فيما يختص بالتصرف الصادر من مورثه فى مرض الموت اضرارا بحقه المستمد من القانون . ولذلك فان له أن يطعن على هذا التصرف وان يثبت مطاعنه بجميع طرق الاثبات . واذا كان التاريخ المدون بالتصرف غير ثابت رسميا فان له — مع تمسك الوارث الذى صدر لمصلحته هذا التصرف بهذا التاريخ — أن يثبت حقيقة التاريخ بجميع طرق الاثبات ايضا . (نقض ١٩٤١/١/٢٣ طعن ٤٤ س ١٠ ق) .

الفرع الحادى عشر : بيع السفينة

مفاد نص المادة ٣ من قانون التجارة البحرى التى تشترط الرسمية فى بيع السفينة الاختيارى انه يخضع لحكمها كل منشاة عائمة تخصص للقيام

بالملاحة البحرية دون المراكب التى تخصص للملاحة الداخلية بنهر النيل والمنشآت العائمة التى تعمل بالموانى .

تخصيص المنشاة العائمة للقيام بسفريات فى اعالى البحار ليس شرطا لاعتبار المنشاة سفينة بحرية فى حكم المادة ٣ من قانون التجارة البحرى . يكفى تحقق تخصيصها او قيامها على وجه الاعتياد بالملاحة الساحلية او الحدية .

٦١٧ — لم يعن قانون التجارة البحرى الصادر عام ١٨٨٣ بتعريف السفينة الا أنه يمكن تحديد معناها بالرجوع الى مجموع احكام ذلك القانون التى يبين منها أن نطاقه يتحــدد بأعمال الملاحة البحرية وان السفينة هى الاداة الرئيسية لهذه الملاحة . وعلى ذلك اذا اطلقت عبــارة السفينه فى بعض نصوصه بغير قيد كما هو الحال بالمادة الثالثة منه التى تنص على أن « بيع السفينة كلها أو بعضها بيعا يلزم أن يكون بسند رسمى سواء حصل قبل السفر أو فى أثنائه والا كان البيع لاغيا » فان مفاد ذلك هو اخضــاع كل منشأة عائمة تقوم بالملاحة البحرية لحكم هــذا النص بغض النظر عن حمولتها أو حجمها أو طريقة بنائها او ابعادها وأيا كانت اداتهــا المســيرة شراعية أو بخارية وسواء اعدت السفينة حسب صنعها لتحمل مخاطر الملاحة فى أعالى البحار أو لمجرد الملاحة الساحلية أو الحدية وبغــير التفات الى الغرض من تشغيلها بأن كانت سفينة تجارية أو سفينة للصيد أو النزهة . ويخرج من نطاق وصف السفينة المراكب التى تخصص للملاحة الداخلية بنهر النيل وفروعه وترعه أيا كانت حمولتها ولو كانت تسير بالبخار وكذلك كافة المنشآت العائمة التى تعمــل داخل البوغازات بالموانى كالارصــفة والكبارى العائمة وسفن السحب والارشاد والكراكات وتوارب الغطاسة والمراكب المعدة لنقل البضائع والركاب من السفن الى الارض وبالعكس وغيرها من المنشآت العائمة الاخرى التى لا تقوم بسحب ما خصصت له بملاحة بحرية خارج الموانى . ولا يشترط لاعتبار المنشأة سفينة بحرية فى حكم النص المتقدم القيــام بسفريات فى أعالى البحار . بل يكفى فى هــذا الخصوص تحقق تخصيصها وقيامها على وجه الاعتياد بالملاحة الساحلية او الحدية .» (نقض ١٩٥٩/٥/٧ طعن ٥٨ س ٢٥ ق) .

الفرع الثانى عشر : البيع على الوجه (الكونتراتات)

اعتبار البيع على الوجه او بالكونتراتات صحيحا . لا يختلف عن البيع العادى الا فى ترك تحديد السعر السوق او البورصة على الاسس التى يتفق عليهـا .

٦١٨ ــ يعتبر البيع على الوجه او بالكونتراتات صحيحا لأنه لا يختلف عن البيع العادى الا فى ترك تحديد السعر (الثمن) للسوق او للبورصة على الاسس التى توضح فى تلك العقود والتى تؤدى الى تعيينه بلا نزاع .(نقض ١٩٥٧/٦/٢٧ طعـــن ٢٢٠ س ٢٣ ق) .

الفرع الثالث عشر : البيع فى البورصة (العمليات الآجلة)

حق قطع السعر أو نقله فى بيوع الاقطان الآجلة . عدم استعمال البائع حقه حتى نهاية الاجل المحدد له . على المشترى ــ طبقـا لعرف التجارى الذى قننه المرسوم بقانون ١٣١ لسنة ١٩٣٩ ــ تحديد سعر الكمية المبيعة بسعر اليوم التالى مباشرة لانقضاء الحق فان كان يوم عطلة بالبورصة أو كان التعامل فى البورصة فى هذا اليوم محدد باسعار رسمية أو اسعار لا تقابل بها فان الاجل يمتد الى يوم العمل التالى له .

٦١٩ ــ اذا لم يستعمل البائع ــ فى بيوع الاقطان الآجلة ــ حقه فى قطع السعر أو النقل حتى نهاية الاجل المحدد له فانه يجب على المشترى ــ طبقا للعرف التجارى الذى قننه المرسوم بقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٢٩ والقانون ١٨٤ لسنة ١٩٥٩ ــ الذى حل محله ــ والخاصين بتنظيم بيوع الاقطان الآجلة فى الداخل ــ تحديد سعر الكمية المبيعة بسعر اليوم التالى مباشرة لانقضاء حق البائع فى القطع فان كان هذا اليوم يوم عطلة ببورصة العقود أو كان التعامل فى البورصة فى هذا اليوم محددا باسعار رسمية أو اسعار لا تعامل بها لأى سبب كان فان الاجل يمتد الى يوم العمل التالى له . (نقض ١٩٦٨/٣/٢٨ طعـــن ٢٧٦ س ٣٣ ق) .

يوم قطع السعر فى بيوع الاقطان الآجلة هو يوم تعامل فعلى . العلة فى ذلك تمكين المشترى من اجراء عملية تغطية تتم بعملية بيع عكسية يجريها وقت القطع وبسعره وعن مقدار معادل للقدر الذى تم قطعه البائع .

٦٢٠ — العلة فى أن يكون اليوم الذى يجرى فيه القطع — فى بيوع الاقطان الآجلة — من الايام التى يحصل فيها تعامل فعلى هى مجرد تمكين المشترى من اجراء عملية التغطية التى تتم بعملية بيع عكسية يجريها فى وقت القطع وبسعره وعن مقدار معادل للقدر الذى تم قطعه للبائع والغرض من هذه العملية هو أن يؤمن المشترى نفسه من مخاطر تقلبات الاسعار فان هبط السعر خسر فيما اشتراه بضاعة حاضرة يعادل كسبه فيما باع من عقود فى البورصة والعكس بالعكس . (نقض ١٩٦٨/٣/٢٨ طعن س ٣٣ ق) .

التعامل فى البورصة . عدم جريانه بعد يوم ٢٠ يناير سنة ١٩٥٢ موعد القطع على سعر القطن الا فى يوم ٢٣ من الشهر المذكور وعلى عقد مارس . عدم قيام مانع للمشترى من اجراء عملية تغطية السعر عقد مارس فى ذلك اليوم . اعتبار الحكم سعر هذا اليوم أساسا للمحاسبة مع ثبوت استحالة القطع على شهر يناير بسبب انتهاء التعامل عليه . عدم مخالفته للعقد أو لاحكام البورصة أو العرف التجارى .

٦٢١ — اذ كان التعامل فى البوصة لم يجر بعد يوم ٢٠ يناير سنة ١٩٥٢ — موعد القطع على سعر القطن — الا ابتداء من يوم ٢٣ من الشهر المذكور وعلى عقد مارس — لأن التعامل على عقد يناير كان قد انتهى فى يوم ٢٢ من هذا الشهر حسب النظام المتبع فى بورصة العقود وكان لا يوجد ما يمنع المشترى (الطاعن) من اجراء عملية التغطية بسعر عقد مارس فى يوم ٢٣ يناير وهذه العملية يتحقق بها الغرض المقصود منها ، فان الحكم المطعون فيه اذ اعتبر سعر هذا اليوم أساسا للمحاسبة بعد أن ثبت لمحكمة الاستئناف أن القطع على شهر يناير بات مستحيلا بسبب انتهاء التعامل عليه وهو سبب خارج عن ارادة البائع ، لا يكون مخالفا للعقد أو لاحكام لائحة البورصة أو للعرف التجارى . (نقض ١٩٦٨/٣/٢٨ طعن ٢٧٦ س ٣٣ ق) .

تحديد عقد البيع آجلا لقطع السعر او نقله . سكوت البائع عن ابداء رغبته لا يترتب عليه النقل . وجوب تحديد الثمن بسعر اليوم التالى مباشرة لنهاية هذا الاجل . ما يترتب على النقل من التزام البائع بدفع

السمسرة القانونية وفرق السعر والمصروفات القانونية . مناطه . صدور امر من البائع الى المشترى ينبىء بوضوح عن نية الاول فى اجراء النقل .

٦٢٢ — متى حدد فى العقد اجل ليستعمل فيه البائع حقه فى القطع او النقل فان سكوته عن ابداء رغبته فى القطع او النقل لا يترتب عليه اعتبار القطن منقولا وانما وجوب تحديد الثمن بسعر اليوم التالى مباشرة لنهاية هذا الاجل . كما انه اذا كان يترتب على النقل التزام فى ذمة البائع بدفع السمسرة القانونية وفرق السعر وكافة المصروفات القانونية لهذا النقل فانه يجب أن يصدر بالنقل امر من البائع الى المشترى تظهر فيه نية الاول واضحة فى اجراء النقل . (نقض ١٩٦٨/٣/٢٨ طعن ٢٧٦ س ٣٣ق) .

حظر التعامل فى الاوراق المالية الا بواسطة احد السماسرة . نطاقه . ان تكون الاوراق موضوع التعامل مقيدة بالبورصة اما بجدول الاسعار الرسمى او بالسوق المعد للاوراق التى يجرى التعامل عليها خارج ذلك الجدول . عدم سريان هذا الحظر على الاوراق التى لم تقيد اصلا بالبورصة .

٦٢٣ — نظم مرسوم ١٩٣٣/٣/٣١ الذى صدر بالموافقة على اللائحة العامة لبورصات الاوراق المالية فى المواد ٥٩ وما بعدها الاحكام المتعلقة بجدول الاسعار الرسمى للاوراق المالية وبيان الشروط التى يجب أن تتوافر لقبولها به . وخول وزير المالية فى المادة ٧٣ ل المضافة بمرسوم ١٩٤٧/٣/١٧ الحق فى ان يأذن بانشاء سوق خارج جدول الاسعار الرسمى وحدد فى المادتين ٧٣ م ، ن . شروط قبول الاوراق المالية بهذه السوق وشطبها منها وكيفية التعامل فيها ورسوم الاشتراك الواجب دفعها عند قيدها . وقد نصت المادة ٩٧ من اللائحة العامة لبورصات الاوراق المالية المشار اليها على حق وزير المالية فى اصدار لائحة داخلية ، فأصدر بتاريخ ١٩٤٠/٤/٢٧ قرارا بالموافقة على اللائحة الداخلية لبورصات الاوراق المالية ، وادخل على هذه اللائحة تعديلا فى ١٩٤٧/٤/١٥ بالقرار رقم ٢٤ ضمنه نصوص المادة ٢٤ (أ) وما بعدها من اللائحة الداخلية للبورصات اذن بمقتضاها بانشاء سوق خارج جدول الاسعار الرسمى ببورصتى القاهرة والاسكندرية وحدد كافة الشروط التى يجب توافرها فى الاوراق

المالية التى تقبل فى هذه السوق واجراءات التعامل فيها ، ومؤدى هذه النصوص أن يكون لبورصتى الاوراق المالية فى القاهرة والاسكندرية جدولان الاول جدول الاسعار الرسمى والثانى ما أسماه المشرع بالسوق خارج جدول الاسعار الرسمى . واذ نص فى المادة الاولى من القانون ٣٢٦ لسنة ١٩٥٣ فى شأن التعامل فى الاوراق المالية على حظر التعامل فى الاوراق المالية سواء كانت مقيدة بجدول الاسعار الرسمى أم بالسوق خارج ذلك الجدول الا بواسطة احد السماسرة المقيدين بهذه البورصات والا كان البيع باطلا ، وكان المشرع قد هدف بهذا القانون الى المحافظة على أموال الجمهور وسلامة العمليات فى البورصة وتامين المتعاملين ، وكان تحقيق هذا الهدف — على ما جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون المشار اليه — منوطا باتمام التعامل فى الاوراق المالية المقيدة فى بورصات الاوراق المالية سواء بجدول الاسعار الرسمى أم خارج جدول الاسعار الرسمى بواسطة السماسرة المقيدين بها ، فان مفاد ذلك هو اعتبار الحكم المقرر بالنص المشار اليه — وهو اتمام التعامل بواسطة سمسار — شاملا جميع الاوراق المالية المقيدة بالبورصة سواء بجدول الاسعار الرسمى أو بالسوق المعد للاوراق التى يجرى التعامل عليها خارج جدول الاسعار الرسمى وذلك دون الاوراق التى لم تقيد بالبورصة أصلا بعدم ادراجها فى احد هذين الجدولين .

(نقض ١٩٦٦/١١/٢٩ طعن ٢١٥ س ٣٢ ق) .

تطبيق أحكام عقود بيع القطن تحت القطع يؤدى الى قطع سعر القطن المبيع من الشركة الطاعنة الى الشركة المطعون عليها على أساس سعر التعامل الفعلى على عقود مايو فى اول يوم يجرى فيه التعامل عليها ببورصة العقود . هذه الاسعار اقل من السعر الذى حدده قرار بورصة مينا البصل الصادر فى ١٩٥٢/٤/١٤ . ليس للطاعنة نفع فى النعى على هذا القرار بانه باطل ولا حجية له .

٦٢٤ — اذا كان تطبيق أحكام عقود بيع القطن تحت القطع يؤدى الى قطع سعر القطن المبيع من الطاعنة الى المطعون عليها على أساس سعر التعامل الفعلى على عقود مايو فى أول يوم يجرى فيه التعامل عليها ببورصة العقود ، كانت هذه الاسعار على ما يبين من أوراق الدعوى اقل من السعر

الذى حدده قرار بورصة مينا البصل الصادر فى ١٤ مايو سنة ١٩٥٢ ، فانه لا يكون للطاعنة نفع فى النعى على هذا القرار بانه باطل ولا حجية له . (نقض ١٩٦١/١/٢٦ طعـــن ٤١٢ س ٢٥ ق) .

عقد بيع الاقطان تحت القطع . نقل سعر القطع لاستحقاق تال عملية مضاربة ، تعد عملا تجاريا ولو لم يكن البائع تاجرا .

٦٢٥ ــ عقد بيع الاقطان تحت القطع هو عقد من نوع خاص ينظـم آثاره اتفاق الطرفين وما جرى عليه عرف هذه التجارة ولما كان البائع فى هذا العقد يقصد فى الاصل الافادة من بيع قطنه بالثمن الذى تسفر عنه الاسعار بالبورصة وكان ــ بعد أن تحددت الاسعار فى الاجل المعين للقطع ــ قد عمد الى نقل سعر القطع لاستحقاق تال طامعا فيما قد يعود عليه من زيادة يتوقعها ومتحملا ما قد يتمخض عنه النقل من خسارة فانه يكون قد قصد الى المضاربة بالثمن وعملية المضاربة هذه التى تأتى تالية لابرام العقد وتقـوم على ما يجريه التاجر المشترى فى بورصة العقود من عمليات متعلقة بها، لها ذاتيتها وتعد عملا تجاريا ولا يغير من ذلك ان يكون طالب نقل سعر القطع مزارعا لانه ليس فى القانون ما يمنعه من مزاولة الاعمال التجارية . (نقض ١٩٦١/٥/١١ طعـــن ٥٩٢ س ٢٥ ق) .

لا محل للتحدى بالمادة ٢٧٣ من القـانون التجارى اذا كانت محكمة الموضوع قد استبانت ان البيع وارد على صفقة من القطن ناتج من زراعة البائع ووقوع البيع خارج البورصة ولم يكن معقودا بين طرفين من التجار ولا على سبيل المضاربة المقصود بها مجرد الافادة من فروق الاسعار .

٦٢٦ ــ اذا استبانت محكمة الموضوع أن البيع وارد على صفقة من القطن كانت مزروعة فعلا فى أرض الطاعنين ووقوع البيع خارج البورصة ولم يكن معقودا بين طرفين من التجار ولا على سبيل المقامرة ــ وخلصت فى قضائها الى أن العقد لا ينطوى على أعمال المضاربات المكشوفة والتى يقصد بها مجرد الافادة من فرق السعر فأعملت الشرط الاضـافى فى عقـد البيع وأوجبت تنفيذه عينا بتسليم كمية القطن المتفق عليها او دفع فروق الاسعار عن الجزء الذى لم يسلم منها ــ فانه لا محـل للتحـدى بالفقرة

الثانية من المادة ٧٣ من القانون التجارى التى تنص على انه لا تقبل اى دعوى امام المحاكم بخصوص عمل يؤول الى مجرد دفع فروق اذا انعقدت على ما يخالف النصوص المتقدمة . (نقض ١٩٥٩/١١/١٢ طعن ٥٢ س ٢٥ ق) .

الفرع الرابع عشر : البيع بشرط الدفع بالذهب

تغليب قوة الامر المقضى على النظام العام عند التعارض . مثال بشان حكم حاز قوة الامر المقضى بالنسبة لما انتهى اليه من عدم انطواء عقد البيع على شرط الدفع بالذهب .

٦٢٧ — اذا تعارضت قوة الامر المقضى مع قاعدة من قواعد النظام العام كانت هى الاولى بالرعاية والاعتبار . وعلى ذلك فمتى اتفق فى عقد البيع على الوفاء بالثمن بما يعادل الليرة العثمانية الذهب من النقد السورى او الجنيهات المصرية وانتهى الحكم الى ان هذا الاتفاق لا ينطوى على شرط الدفع بالذهب وحاز الحكم قوة الامر المقضى فى هذا الخصوص فانه لا يجوز المجادلة فيه بعد ذلك بحجة تعلق بطلان هذا الشرط بالنظام العام . (نقض ١٩٥٨/١/٩ طعن ٣٤٣ س ٢٣ ق) .

الفرع الخامس عشر : البيع فوب

البيع « فوب » . تنفيذ التزام البائع بالتسليم لا يتم الا بشحن البضاعة على السفينة فى ميناء القيام .

٦٢٨ — متى كان التعاقد قد تم بين الطاعن — البائع — والشركة المطعون عليها الاولى — المشترية — على بيع كميات الفول السودانى F. O. B. ، وكان تنفيذ البائع بالتسليم فى البيع لا يتم الا بشحن البضاعة على السفينة فى ميناء القيام ، ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم ينفذ التزامه بشحن البضاعة على ظهر السفينة بالنسبة لما زاد على الخمسين طنا المسلمة ، لأن الحجر الزراعى لم يصرح بتصديرها بسبب مخالفة الشروط التى يتطلبها ، ومن ثم فليس للطاعن وقد ثبت عجزه عن شحن البضاعة أن يحتج قبل الشركة بأن العقد لم يتضمن نصا على ما يشترطه الحجر الزراعى من ضرورة خلو البضاعة من بذرة القطن أو ان هناك تعسفا من الحجر الزراعى فى رفض التصريح بالتصدير . (نقض ١٩٧٤/١٢/٣ طعن ٢٠٥ س ٣٩ ق) .

تسليم البضاعة فى البيع « فوب » . لا محل لتحدى البائع بأن التسليم يحصل على النحو الذى يتفق مــع طبيعة الشىء المبيع طبقــا لنص المادة ١/٤٣٥ مدنى .

٦٢٩ — مقتضى بيع البضاعة .F. O. B أن تسليم البضاعة لا يتـم الا بشحنها على ظهر السفينة ، ولا تغنى عن ذلك مجرد اعدادها للشحن ؛ ومن ثم فلا محل للتحدى من جانب البائع — بما تنص عليه المادة ١/٤٣٥ من القانون المدنى من أن التسليم يحصل على النحو الذى يتفـق مع طبيعـة الشىء المبيع . (نقض ١٩٧٤/١٢/٣ طعن ٢٠٥ س ٣٩ ق) .

البيع « فوب » . اثره . التزام البائع بالتسليم على ظهر السفينة فى ميناء القيام . تحمل المشترى لمخاطر الطريق . التعاقد على نقل البضاعة عبؤه عليه الا ان ينيب البائع فى ذلك بوصفه وكيلا عنه .

٦٣٠ — مفاد بيع البضـــاعة للنظام المعروف فى الاصــــطلاح البحرى باسم « فوب » — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يتم تسليم البضاعة فى ميناء القيام منذ شحنها على ظهر السفينة ، وأن تبرأ من ذلك الوقت ذمة البائع من الالتزام بالتسليم ، وتنقل ملكية البضاعة الى المشترى الذى يلتزم وحده بمخاطر الطريق ويقع على عاتقه عبء التعاقد على نقل البضاعة من ميناء الشحن الى ميناء الوصول الا ان ينيب البائع فى ابرام هذا التعاقد لمصلحته بوصفه وكيلا عنه . (نقض ١٩٧٣/٤/٣ طعــــن ٩٣ س ٣٨ ق) .

البيع .F. O. B . اثره . التزام البائع بالتسليم على ظهر السفينة فى ميناء القيام . النقل والتأمين على عاتق المشترى .

٦٣١ — مفاد التعاقد بين البائع والمشـــترى على بيــع البضـــاعة .F. O. B ان يتم تسلم البضاعة فى ميناء القيام منذ شـــحنها على ظهـــر السفينة ، وان تبرأ منذ ذلك الوقت ذمة البائع من الالتزام بالتسليم وتنتقل ملكية البضاعة الى الشركة المشترية التى تلتزم وحدها بمخاطر الطريق . ويقع على عاتقها عبء التعاقد على نقل البضاعة من ميناء الشـــحن الى

ميناء الوصول والتأمين عليها ، الا ان تنيب البائع فى ابرام هـذا التعاقد لمصلحتها بوصفه وكيلا عنها . (نقض ٢٧/١٢/١٩٦٦ طعن ٦٤ س ٣٠ ق) .

البيع F. O. B. مع شرط دفع الثمن عند استلام سندات الشحن بميناء الوصول . اثره . نشوء امتياز البائع على المبيع . التأمين الذى يعقده البائع على البضائع التى سلمها بميناء الشحن . اعتباره تأمينا بحريا اعمالا لحق الامتياز لضمان اقتضاء الثمن . قيام البائع باحالة حقوقه الى الشركة المؤمنة بعد هلاك البضائع . اثره . حق الشركة المؤمنة فى الرجوع على المشـــترى .

٦٣٢ ــ اذا كان التعاقد بين البائع والمشترى قد تم على أن يكون البيع F. O. B. وعلى أن يتم دفع ثمن البضاعة عند استلام سندات الشحن بميناء الوصول ، ولم يكن البائع وقت تسليم البضاعة بميناء الشحن الى المشترى ــ والى ما بعد هذا التسليم ــ قد قبض ثمنها ، وكان له بسبب استحقاق الثمن امتياز على الشىء المبيع ، فان مقتضى ذلك أن يعتبر التأمين الذى تعاقد عليه البائع مع شركة التأمين ــ على البضاعة التى قام بتسليمها فعلا الى المشترى تأمينا بحريا ابرمه البائع لمصلحته الشخصية اعمالا لحق الامتياز ، وتتمثل هذه المصلحة فى ضمان اقتضائه قيمة البضاعة من شركة التأمين اذا ما هلكت اثناء الرحلة البحرية . وتسرى على هذا التأمين قواعد التأمين البحرى ، فلا تتعدى المخاطر المؤمن عليها مخاطر الرحلة البحرية الى مخاطر اخرى تتعلق باعسار المشترى أيا كان سبب هذا الاعسار . فاذا ما كان الثابت من عبارة الحوالة الصادرة من البائع الى شركة التأمين ان البائع قبض من هذه الشركة قيمة البضاعة اثر غرقهـا نفاذا لوثيقـة التأمين واحال الى الشركة جميع حقوقه ودعاويه لترجع بها قبل من تراه من الغير ، فانه يكون لشركة التأمين أن ترجع بموجب هذه الحوالة على المشترى بوصفه من الغير بالنسبة لوثيقـة التأمين ، ولأنه لم يدفع ثمـن البضاعة بعد الى البائع ، ويقع على عاتقه تحمل مخاطر الطريق بوصفه مالك البضاعة . (نقض ٢٧/١٢/١٩٦٦ طعن ٦٤ س ٣٠ ق) .

البيع F. O. B. وان كان يتضمن ان التسليم يتم فى ميناء الشـحن بشحن البضاعة الا ان هذا التسليم المادى لا يتعارض مع حق المشترى فى

التحقق من مطابقة البضاعة المبيعة للعينة المتفق عليها وذلك عقب وصـــول البضاعة الى ميـنـــاء الوصـــــول .

٦٣٣ — انه وان كان البيع F. O. B. يتضمن ان يتم التسليم فى ميناء الشحن بشحن البضاعة ، الا ان هذا التسليم المادى الذى يحصل فى ميناء الشحن لا يتعارض مع حق المشترى فى التحقق من مطابقة البضاعة المبيعة للعينة المتفق عليها بينه وبين البائع عقب وصـــول البضـــاعة الى ميـنـــاء الوصول . واذا فمتى كانت الطاعنـــة قد تمسكت فى دفاعهـــا بأن الشركة المطعون عليها لم تقم بتركيب العربات المبيعة اليها حتى تتحقق الطاعنة من مطابقتها للعينة المتفق عليها بينهما . فلم يعن الحكم المطعون فيه ببحث هذا الدفاع او الرد عليه مع انه دفاع جوهرى يحتمل لو صح ان يتغير معه وجه الحكم فى الدعوى فان الحكم المذكور يكون قد عاره قصور يبطله . (نقض ١٩٥٨/١١/١٣ طعـــــن ٢٨٣ س ٢٤ ق) .

الفرع السادس عشر : البيع ((سيف))

انتقال ملكية البضاعة الى المشترى فى البيع ((سيف)) عند الشحن. الاتفاق على عدم انتقال الملكية الا بتسليم البضـــاعة للمشـــترى فى ميناء الوصول . مؤداه ـــ عدم اعتباره بيع ((سيف)) . التزام البائع فى هـــذه الحالة برسم الاستيراد تبعا لالتزامه بتخلية المبيع .

٦٣٤ — لئن كان البيع « سيف » وهو بيع البضاعة لدى الشحن نظير ثمن اجمالى شامل لقيمة المبيع واجرة النقل والتأمين ، يتم بتسليم البضاعة عند الشحن وتنتقل ملكيتها الى المشترى بوضعها على ظهر السفينة . الا انه لما كان العقد المبرم بين الطرفين والمودع ملف الطعن مع تحديده ثمن البضاعة المبيعة على أساس « سيف » الاسكندرية — قد نص صراحة فى البند الثالث منه على ان يكون تسليم هذه البضـــاعة فى ميناء الوصـــول — الاسكندرية — فى مواعيـــد محـــددة بواســـطة لجنة تثبت فى محاضرها الرسمية حالة البضاعة عند تفريغها ، وكان من المقرر ان الملكية وفقا لهذا الشرط لا تنتقل الى المشترى الا بتسليم البضاعة فى ميناء الوصول ، فانه لا يصدق على البيع فى هذه الحالة وصف « سيف » ولا يكون لهذا الوصف من معنى ســـوى انه يبين طريقة دفع الثمن دون ان يكون له اى اثر على

تحديد وقت انتقال ملكية البضاعة . واذ كان مقتضى ذلك ان رسم أستيراد البضـــاعة المبيعة يتحمله البـــائع تبعا لالتزامه بتخلية المبيع بحيث يتمكن المشترى من استلامه فى ميناء الوصول دون عائق ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه على أن الطاعن يلتزم برسم الاستيراد يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة فى القانون . (نقض ١٩٧٣/٥/١٩ طعن ٢٦١ س ٣٧ ق) .

المشترى فى البيع «سيف» تحمله تبعة الهلاك الذى يصيب البضاعة اثناء الطريق متى انتفى غش البائع واصابة البضاعة بعيب خفى .

٦٣٥ ــ المشترى فى البيع « سيف » هو الذى يتحمل تبعة الهـــلاك الذى يصيب البضاعة أثناء الطريق متى انتفى غش البائع واصابة البضاعة بعيب خفى . (نقض ١٩٧٣/١٢/٢٧ طعن ٢١٠ س ٣٨ ق) .

انتهاء الحكم الى ان البيع تم بطـــريق ((ســـيف)) . مطالبة شركة التامين بالتعويض عما اصاب البضاعة من تلف . ثبوتها للمشترى . لا صفة للبائع فى هذه المطالبة لخروج البضاعة من ملكيته .

٦٣٦ ــ البيع « سيف » يتم بتسليم البضاعة عنـــد الشـــحن وتنتقل ملكيتها الى المشترى بوصفها على ظهر السفينة بحيث تصبح مخاطر الطريق على عاتقه ويلتزم البائع تبعا لذلك بالقيام بشحن البضاعة المبيعة وبابرام عقد نقلها ودفع نفقات النقل ، وابرام عقد التأمين عنها لصالح المشترى ولحسابه ووفقا للشروط المعتادة فى ميناء الشحن ، وارســـال المستندات المتعلقة بالبضاعة الى المشترى ، وهى سند الشحن المثبت لشحن البضاعة ووثيقة التامين وقائمة البضـــاعة حتى يتمكن المشترى من تسـلمها لدى وصولها ، والدفاع عن حقوقه اذا كان بها عجز أو تلف ، واذ كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى أن البيع قد تم بطريق (ســـيف) وأن التأمين على البضاعة المرسلة الى وترداام انما كان لحســـاب ومصـــلحة المشترى المرسل اليه ، وانه لذلك يكون هو وحده صاحب الصفة والمصلحة فى مطالبة شركة التامين بالتعويض عما أصابها من تلف ولا صفة للبائع فى هذه المطالبة لأن البضاعة خرجت من ملكيته ، لا يكون مخالفا للقانون .

(نقض ١٩٦٩/٦/١٩ طعن ٣٤٤ س ٣٥ ق) .

البيع السيف من احكامه ان التسليم يتم فى ميناء الشحن لا فى ميناء الوصـــول .

٦٣٧ - اذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى تقرير قيام التعاقد بين الشركة الطاعنة والمطعون عليه واخلال هذا الاخير بالتزامه فيه وقرر تأسيسا على ذلك أحقية الشركة البائعـة (الطاعنة) فى اتخـاذ الاجراءات اللازمة للمحافظة على حقوقها المترتبة على العقد ببيع البضاعة والرجوع على المشترى (المطعون عليه) بفرق الثمن ، وقال ان هذه الاجراءات تخضع لتقدير المحكمة للتحقق من سلامتها ومدى جديتها ، وكان ما اثار الشك لدى المحكمة فى صحة اجراءات المزايدة التى قامت بها الشركة على سند التعاقد ودعاها الى اهدار آثارها هو ما توهمته من ان البضاعة كان متفقا على تسليمها فى الاسكندرية وما رتبته على ذلك من أن الشركة لم تنتظر حتى تصل البضاعة فعلا وتستأذن القضاء فى بيعها فور وصولها وانما تعجلت وأجرت المزايدة على سند التعاقد قبل وصول البضاعة ، مع أن الامر لم يكن يدعو الى هذا التعجل وعدم التريث لأن اسعار البضاعة فى السوق فى اليوم الذى أجرى فيه المزاد كانت أعلى من السـعر الذى باعت الشركة البضاعة للمطعون عليه مما يطمئنها الى حد بعيد على حقوقها ، واذ قرر الحكم المطعون فيه أن بيع البضاعة للمطعون عليه على ما هو وارد فى عقد البيع الذى أقر الحكم قيامه بين الطرفين هو «سيف» C.I.F. وكان من احكام البيع «سيف» أن التسليم يتم فى ميناء الشحن لا فى ميناء الوصول، وكان الحكم قد قرر أن المطعون عليه قد اخل بالتزامه فى فتـح الاعتمـاد المصرفى فور التعاقد مما يستتبع حق الشركة الطاعنة باعتبارها بائعة فى الامتناع عن تنفيذ التزامها المقابل وهو تسليم البضاعة الى المشترى وبالتالى عدم شحنها - الامر الذى ينبنى عليه أن البضاعة لم يكن من المفروض أن ترسل أو تصل الى الاسكندرية ، فان الحكم يكون معيبا بمـا يسـتوجب نقضه . (نقض ١٩٥٩/١٢/١٠ طعن ٢٣١ س ٢٥ ق) .

الفرع السابع عشر : بيع المحاصيل المستقبلة وبيع الجزاف

بيع كل القطن المودع فى مخزن البـائع النـاتج من زراعته المعينة فى العقد ومعاينة المشترى له فى المخزن . تكييفه بيع جزاف لا بيع شىء معين

بنوعه . لا ينفي ذلك تقديره بالعقد تقديرا تقريبيا بمقدار معين قابل للعجز والزيادة . ليس لهذا التقدير اثر الا في مسألة الضمان .

٦٣٨ ــ اذا كان البائع قد باع كل القطن الذى فى مخزنه والناتج من زراعته المعينة فى العقد وقد عاينه المشترى فى المخزن المودع به كان التكييف الصحيح لهذا البيع انه بيع جزاف لا بيع شئ معين بنوعه ولا ينفى عن هذا البيع وصف الجزاف لكون المبيع قد قدر بالعقد تقديرا تقريبيا بمقدار معين قابل للعجز والزيادة . ولا يكون لهذا التقدير اثر الا فى مسألة الضمان .
(نقض ١٩٦٨/٢/٢٨ طعن ٢٧٦ س ٣٣ ق)

انتقال الملكية في البيع الجزاف بمجرد تمام العقد ولو كان تحديد الثمن موقوفا على تقدير المبيع . تسليم المبيع الجزاف يكون بوضعه تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه ماديا مادام البائع قد اعلمه بذلك .

٦٣٩ ــ متى كان المبيع جزافا فان الملكية فيه تنتقل الى المشترى بمجرد تمام العقد طبقا للمواد ٤٢٩ ، ٢٠٤ ، ٩٣٢ من القانون المدنى ولو كان تحديد الثمن موقوفا على تقدير المبيع كما يتم تسليم المبيع فيه طبقا للمادة ٤٣٥ بوضعه تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد اعلمه بذلك .
(نقض ١٩٦٨/٢/٢٨ طعن ٢٧٦ س ٣٣ ق) .

جواز بيع المحاصيل المستقبلة . مادة ١٣١ مدنى . مثال لبيع محصول قطن .

٦٤٠ ــ اذا كان الواقع فى الدعوى ان الطاعنين باعا المطعون عليه الاقطان الناتجة من زراعتهما فى سنة ١٩٥٠ البالغة ٧٥٠ قنطارا تحت العجز والزيادة بسعر ١٣ جنيها و ٢٥٠ مليما للقنطار بحسب اقفال البورصة فى يوم ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٠ لعقود شهر اكتوبر سنة ١٩٥٠ ودفع الثمن مقدما على ان يكون التسليم فى ميعاد غايته ٢٠ اكتوبر سنة ١٩٥٠ فان زاد الناتج عن هذا المقدار تكون الزيادة على اساس سعر العقود المؤجلة لشهر اكتوبر سنة ١٩٥٠ فى يوم اقفال البورصة الذى يحدده

البائع مع زيادة جنيه و ٤٠٠ مليم فى القنطار وفى حالة العجز يقدر ثمن الكمية الناقصة على أساس سعر تلك العقود فى يوم تسليم آخر رسالة من المحصول بحيث اذا قل هذا السعر عن السعر المقطوع به فلا رجوع لأحد على الآخر — أما اذا زاد السعر عن ذلك فان الفرق يرجع به المشترى على البائع — أما هذا العقد هو تعاقد على بيع محصول فى المستقبل وهو جائز بحكم المادة ١٣١ من القانون المدنى ، فاذا حصلت محكمة الموضوع أن العاقدين قصدا بيع ٧٥٠ قنطارا من القطن محددة على الاقل واستندت فى ذلك الى أسباب سائغة ، فان هذا مما يدخل فى سلطتها الموضوعية التى لا تخضع لرقابة محكمة النقض. (نقض ١٩٥٩/١١/١٢ طعن ٥٢ س ٢٥ق).

صحة بيع المحاصيل المستقبلة قبل نباتها

٦٤١ — بيع المحاصيل المستقبلة قبل نباتها فى ظل القانون المدنى القديم صحيح ، ذلك أنه لم يرد فيه نص بتحريمه كما جاء بالقانون المدنى المختلط (م ٣٣٠) وقد قضى القانون المدنى الجديد فى المادة ١٣١ منه على ما كان من خلاف فى هذا الشأن بين القانونين الوطنى والمختلط . (نقض ١٩٥٣/٤/٣٠ طعـــن ٤٣٦ ، ٤٥٢ س ٢١ ق) .

ورود البيع على محلين الاول بيع النصيب شائعا والثانى بيع هذا النصيب بحسب وضع اليد وتسوية العلاقة على اساس المحل الذى يصح به العقد . عدم جواز اعتبار البيع جزافا بالثمن المحدد .

٦٤٢ — متى كان الواقع فى الدعوى هو أن عقد البيع الابتدائى قد ورد على حصة مفرزة محددة مقدارها ٣٦ فدانا وفقا لوضع يد البائع مع تحديد سعر الوحدة للفدان بمبلغ معين فلما قامت اجراءات الشهر العقارى حائلا دون تسجيل العقد على هذا الوجه حور الطرفان اتفاقهما فى العقد النهائى دون المساس بجوهره بأن جعلا البيع منصبا على الحصة الشائعه بحسب النصيب الشرعى ومقدارها ٣٠ فدانا والتى لا تجادل المساحة فى جواز ورود العقد عليها كما جعلاه منصبا أيضا على القدر المفرز الوارد فى العقد الابتدائى وحرصا على النص على سعر الوحدة للفدان الواحد بمبلغ معين فى كلتا الحالتين ، وكان المفهوم من هذا التحوير اللاحق فى العقد

النهائى أن البيع شمل محلين الاول بيع النصيب الشائع والآخر بيع هـذا النصيب حسب وضع اليد وان العلاقة بينهما تسوى على أساس المحـل الذى يصح به العقد ، وكانت مصلحة الشهر العقارى قد نقلت أولا ملكية القدر الشائع دون المحدد وجرت المحاسبة فى العقد على ثمن هذا القدر وحده ، ثم تبين بعد ذلك أن المحل الآخر قد استقام أمره وهو الـ ٣٦ فدانا المحددة ببيع المشترى له دون اعتراض من الشهر العقارى فانه يكون للبائع الحق فى الرجوع على المشترين بثمن الفرق على أساس الوحدة المتفق عليه ويكون الحكم المطعون فيه اذ اعتبر البيع جزافا بالثمن المحدد للحصة الشائعة قد خالف فى تفسيره الثابت بالاوراق . (نقض ١٩٥٥/٥/١٢ طعـن ١٠٦ س ٢٢ ق) .

استخلاص المحكمة من الاوراق استخلاصا سائغا أن العقد هو بيع جزاف للنطرون الموجود فى بعض المستنقعات وليس تأجيرا لهذه المستنقعات يكون من شأنه عدم ضمان البائع للكمية المستخرجة مهمـا قلت عمـا امله المشترى .

٦٤٣ ــ اذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت من اوراق الدعوى أن الطاعن تعاقد مع المطعون عليها (وزارة المالية) على أن يقوم باستغلال النطرون الجاف بمستنقعات منطقتين رسا مزادهما عليه مقابل ثمن معين ، وعلى أن يدفع للمطعون عليها علاوة على هذا الثمن اتاوة بواقع كذا جنيها عن كل طن يستخرج زيادة على ١٥٠٠ طن من المنطقة الاولى والف من المنطقة الثانية ، كما استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية أن المطعون عليها لم تتفق مع الطاعن على حـد ادنى لكميـة النطرون الذى يقـوم باستخراجه مقابل الثمن الذى رسـا به المزاد عليه وأن مقـدارى الالف والخمسمائة طن والالف طن لم يردا فى أوراق التعاقد الا لتحـديد الاتاوة التى اشترط على الطاعن دفعها ، فهذا العقد موضوعه محصول طبيعى غير متجدد وليس ثمرة او ريعا للمستنقعات المذكورة لكونه جزءا منها لابد من نفاذه يوما ما ، وحقيقته ــ مهما كان قد ورد فيه من الفاظ « المؤجرة » و « الايجار » و « المستأجر » ــ أنه عقد بيع للنطرون لا عقـد ايجـار المسـتنقعات ، والمبيع بموجبـه هو عين معينة هى كل النطرون الموجود

بالمستنقعات بلا حاجة الى وزن وثمنه قد حدد دون توقف على وزن فيمـا عدا مبلغ الاتاوة ، وينبنى على ذلك اعتباره — وفقا للمادة ٢٤٠ من القانون المدنى القديم — بيعا جزافا ، فهو يقع لازما مهما كان مقدار المبيع إقل مما أمله المشترى . (نقض ١٩٥١/١٢/٦ طعن ١٧ س ١٩ ق) .

الفرع الثامن عشر : البيع بالعينة

وجوب تسليم المبيع مطابقا للعينة المتفق عليها . ليس للبائع الذى لم يف بهذا الالتزام أن يطالب المشترى بالثمن .

٦٤٤ — تنص المادة ٢٤٠ من التقنين المدنى على أنه « اذا كان البيع بالعينة وجب أن يكون المبيع مطابقا لها » ومؤدى ذلك أن يقع على عاتق البائع الالتزام بتسليم شىء مطابق للعينة المتفق عليها ، فاذا لم يف بهذا الالتزام لم يكن له أن يطالب المشترى بأداء المقابل وهو الثمن . (نقض ١٩٥٩/١٠/١٥ طعـــن ٢٢٢ س ٢٥ ق) .

نص المادة ٣٤ من القرار الوزارى ٨١ سـنة ١٩٤٢ بشأن تنظيـم التعامل بالجملة فى سوق البصل بالاسكندرية لا يتأدى منه أن المبيــع وقد اصبح المبيع معلوما للمشترى بمعاينته اياه كان بيعا بالعينة .

٦٤٥ — تنص المادة ٣٤ من القرار الوزارى رقم ٨١ لسـنة ١٩٤٢ الخاص بتنظيم التعامل بالجملة فى سـوق البصـل بالاسـكندرية على أنه « تحصل المزايدة فى كل رسالة بالمكان الذى توجد فيه على أساس العينات التى تستخرج طبقا لاحكام هذا القرار » ولا يتأدى من ذلك النص أن المبيع وقد أصبح معلوما للمشترى بمعاينته اياه فانه يمتنع عليه بعد ذلك ادعاء أن البيع كان بيعا « بالعينة » ذلك أنه وان كان المشترى يعتبر عالما بالمبيع علما كافيا بالاطلاع على العينة الا أنه يتحتم مطابقة محتويات الرسالة أو الرسائل للعينات المسـتخرجة منها . فاذا تبين عـدم مطابقتها لهـا كان المشترى فى حل من الوفاء بالتزامه بالثمن . (نقض ١٩٥٩/١٠/١٥ طعن ٢٢٢ س ٢٥ ق) .

فحص محكمة الموضوع لعينة ومقارنتها بالبضاعة المبيعة . اعتبارها البضاعة مطابقة للعينة لا ينفى المطابقة وجود اختلاف طفيف بين البضاعة والعينة متى انتهت المحكمة فى حدود سلطتها التقديرية الى عدم الاعتـــداد بهذه الفروق على أنها فروق لا يؤثر وجودها على اعتبار البضاعة مطابقة للعينة .

٦٤٦ — اذا كانت محكمة الموضوع قد قامت بفحص العينة وأجرت مقارنة بينها وبين البضاعة المبيعة فأسفر بحثها عن مطابقة البضاعة للعينة فى خصائصها التى رأت أن المتعاقدين قصداها ، فليس فى استظهارها فى المقام وجود اختلاف طفيف بين العينة والبضاعة ما ينفى المطابقة طالما أنها قد انتهت بما لها من سلطة التقدير فى هذا الصدد الى عدم الاعتداد بهذه الفروق باعتبارها فروقا لا يؤبه لها ولا يؤثر وجودها على اعتبار البضاعة مطابقة للعينة . (نقض ١٩٥٩/١١/١٢ طعن ١٦٩ س ٢٥ ق) .

عدم توقيع الملتزم على العينة لا يؤثر فى صحة انعقاد البيع بالعينة . حق محكمة الموضوع فى تقرير تمام العقد على عينة معينة وأن المشـــترى عاينها .

٦٤٧ — التعاقد بالعينة لا يؤثر فى صحة انعقاده عدم توقيع الملتزم على العينة وان جاز أن يكون ذلك مثار خلاف عند تنفيذ العقد . ولا رقابة لمحكمة النقض على محكمة الموضوع فيما تقرره من أن العقد قد تم على عينة معينة وأن العاقد قد عاينها . (نقض ١٩٤٧/٥/١٥ طعن ٢٥ س ١٦ ق).

عدم براءة ذمة البائع الا بتقديم بضائع تطابق العينة التى جرى عليها التعاقد .

٦٤٨ — البائع لا تبرأ ذمته الا اذا قدم بضاعة تطابق العينة التى جرى التعاقد عليها فمن الخطأ القول بأنه اذا امتنع على البائع أن يحصل على بضاعة من العينة المتعاقد عليها كان عليه أن يورد ما يستطيع الحصول عليه ، فان كان دون العينة جودة أو تفاوة التزم بفـــرق الثمن لمصـــلحة المشترى . (نقض ١٩٤٨/١٢/٩ طعن ٩٦ س ١٧ ق) .

لمحكمة الموضوع تفهم نية المتعاقدين ومعرفة ما اذا كانت اتجهت الى البيع بالعينة ام بحسب المواصفات لاسباب سائغة .

٦٤٩ — ان تفهم نية العاقدين لمعرفة ان كانت قد اتجهت الى البيع بالعينة أم الى البيع بحسب المواصفات الواردة فى التعهد هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى أقام قضاءه فيها على استخلاص سليم واذن فمتى كان يبين من الحكم المطعون فيه أن من ضمن الاسباب التى اقيم عليها ما قررته المحكمة من أن الشىء الذى كان يقصده الطاعن بذاته وكان الدافع له على التعاقد هو صابون للغسيل رقم ١ زنة القطعة منه ٥٠ جراما وانه عندما قبل عطاء المطعون عليه نظر الى نوع الصابون ورتبته وزنة كل قطعة منه أكثر مما نظر الى العينة المقــدمة من المطعون عليه ، يؤيد ذلك ما يبين من كتابه بقبول العطاء من انه اهتم بذكر هــذه المواصفات دون أن يذكر شيئا عن العينة وأنه يؤخذ من دلالة هذه الظروف أن العينة ، وان كان أشير اليها فى التعهد الموقع عليه من المطعون عليه : الا انها لم تكن الا مثلا من امثلة الصابون المطلوب وأن البيع لم يكن بيعا بالعينة بحقيقة معناه وأنه بحسبه أنه ورد صــابونا يتفق مع المواصــفات الآنف ذكرها ومع المواصفات التى يشترطها القانون فى مثل هذا الصابون، فان هذا الذى قررته المحكمة هو استخلاص سليم ولا يمنع من قبوله ذكر العينة فى التعهد المحرر بين الطرفين متى كانت تحتمله بقية أوراق الدعوى وظروفها وملابساتها على الصورة المبينة فى الحكم ويكون ما نعاه الطاعن على هذا الحكم من الخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة حكم العقد على غــير أساس . (نقض ١٩٥٢/١٠/١٦ طعن ١٦٢ س ٢٠ ق) .

الفرع التاسع عشر : البيع بالفواتير المفتوحة

حق محكمة الموضوع فى استخلاص اتفاق الطرفين على التعامل بقاعدة الفواتير المفتوحة اى تسليم البضائع مع التراخى فى دفــع الثمن وتغليب الاتفاق واطراح العرف التجــارى .

٦٥٠ — اذا كانت المحكمــة قد تبينت من اقــوال طرفى الخصــومة ومناقشتهما بالجلسة ومن مختلف الفواتير والدفاتر المقدمة أن التعامل بين الطرفين جرى باطراد على قاعدة « الفواتير المفتوحة » اى تسلم البضاعة

مع التراخي في دفع الثمن وان الصفقة محل النزاع ادرجت ضـــمن ما تم بينهما من معاملات على أساس هذه الطريقة وانه لم يحصل اتفاق خاص على استثناء هذه الصفقة من تلك القاعدة فلا مخالفة للقانون في ذلك اذ هي انما اجرت على الصفقة المذكورة حكم ما اتفق عليه الطرفان فلا عليها اذ هي اطرحت العـــرف التجـــارى اخـــذا باتفـــاق المتعاملين . (نقض ١٩٤٧/١٢/٤ طعـــــن ٨٩ س ١٦ ق) .

الفرع العشرون : الشراء مع الاحتفاظ بحق اختيار الغير أو باسم مستعار:

اقرار المشـــترى الظاهر في تاريخ لاحـــق لعقد البيع بانه لم يكن الا اسما مستعارا لغيره . صلاحيته للاحتجاج به على المقر وورثته . أثره . انصراف آثار البيع للمشترى المستتر على افتراض ان معير الإسم هو في حكم الوكيل عنه . شرط اعمال هذا الاثر ذكر حق الاختيار في العقد واعمال المشترى حقه فيه في الميعاد المتفق عليه مع البائع .

٦٥١ ــ اقرار المشترى الظاهر في تاريخ لاحق لعقد البيع بأنه لم يكن في هذا العقد الا اسما مستعارا لغيره وان كان يصلح للاحتجاج بما حواه على المقر نفسه وعلى ورثته بوصفهم خلفا عاما له في كسب المشترى المستتر للحقوق الناشئة عن العقد واسنادها اليه مباشرة دون حاجة الى تصرف جديد ، على افتراض أن معير الاسم هو في حكم الوكيل عنه ، الا انه يشترط لاعمال هذا الحكم ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ أن يتفق في العقد على حق المشترى في اختيار الغير ، فاذا لم يتفق على ذلك ، أو اذا لم يعمل المشترى حقـــه فيه او أعمله بعـــد الميعاد المتفق عليه مع البائع ، فان الافتراض يزول ، وتزول معه كل الآثار المترتبة على الوكالة . واذ كان الثابت في الدعوى أن المشترى لم يتفق مع البائعين على حقه في اختيار الغير ، لا في عقد البيع ولا في الطلب الذى قدمه الى مأمورية الشهر العقـــارى فان الحـــكم المطعون فيه اذ اعتمد على هـــذا الطلب ــ الذى ذكر فيه المشترى أن البيع النهائى لصالح القاصر المشمول بولايته ــ في اعتبار عقد البيع صادرا مباشرة الى هـــذا الاخـــير ، وقضى برفض دعوى الطاعنين بصحة صدور هذا العقد الى مورثهم رغم انه المشترى الذى وقع

على العقد باسمه ولحسابه ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٢/١/١١ طعن ٣٨٠ س ٣٧ ق) .

الشراء مع حق اختيار الغير ، شرطه . ذكر حق الاختيار في العقد . افصاح المشترى الظاهر عن المشترى المستتر في الميعاد المحدد ، اثره ، انصراف آثار البيع للاخير .

٦٥٢ — لذ كان محصل دفاع الطاعنة أن « والدها انما كان يشترى لحساب والدتها وهو ما افصح عنه بموجب الاقرار اللاحق ، ولذلك فقد انصرفت آثار العقد من البائعة الى والدتها مباشرة » ، فان التكييف القانونى لهذا الدفاع هو إن العقد لم يكن بيعا نهائيا لوالدها ، بل يخوله حق اختيار الغير . ولما كان يشترط لاعمال آثار هذا النوع من البيع أن يذكر شرط اختيار الغير فى العقد ، حتى اذا افصح المشترى الظاهر عن المشترى المستتر فىالميعاد المتفق عليه ، اعتبر البيع صادرا من البائع الى هذا المشترى المستتر مباشرة وانصرفت اليه آثار العقد دون حاجة الى بيع جديد له من المشترى الظاهر . واذ كان الثابت فى الدعوى أن عقد البيع قد خلا من هذا الشرط فان والد الطاعنة يكون هو المشترى الحقيقى . (نقض ١٩٧١/١/٢٨ طعن ٢٣٦ س ٣٦ ق) .

بيع عقار بطريق التسخير . اعتباره عقدا جديا . لزوم تسجيله لتنتقل الملكية من البائع الى المسخر وبالتالى الى الموكل . تفويته غرض القانون من أن تكون الملكية للاخير فيما بينه وبين الوكيل وليس البائع .

— اذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى تكييف عقد البيع الى انه تعاقد بطريق التسخير فانه يكون عقدا جديا ويستتبع ذلك صحة التسجيل الحاصل بشأنه ولزومه لامكان نقل الملكية من البائع الى المسخر وبالتالى الى الموكل — والقضاء بمحو هذا التسجيل يترتب عليه بقاء الملكية على ذمة البائع واستحالة انتقالها الى الموكل ومن ثم يكون الحكم بقضائه هذا قد حال دون تنفيذ مقتضى القانون وما أراده من أن تكون الملكية للاخير فيما بينه وبين الوكيل وليس للبائع. (نقض ١٩٦٤/١١/٢٦ طعن ١٧ س ٣٥ق).

من يعير اسمه ليس الا وكيلا عمن اعاره . حكمه حكم كل وكيل . لا فارق بينه وبين غيره من الوكلاء الا من ناحية ان وكالته مستترة . مقتضى

ان الصفقة تتم لمصلحة الموكل ولحسابه فيكسب كل ما ينشأ عن التعاقد من حقوق ولا يكسب الوكيل من هذه الحقوق شيئا . مثال فى بيع عقار .

٦٥٣ — من يعير اسمه ليس الا وكيلا ضمن اعاره وحكمه هو حكم كل وكيل فيمتنع عليه قانونا أن يستأثر لنفسه بشيء وكل فى ان يحصل عليه لحساب موكله ولا فارق بينه وبين غيره من الوكلاء الا من ناحية أن وكالته مستترة — وهذا يقتضى ان تعتبر الصفقة فيما بين الموكل والوكيل قد تمت لمصلحة الموكل ولحسابه فيكسب كل ما ينشأ عن التعاقد من حقوق ولا يكسب الوكيل من هذه الحقوق شيئا ولا يكون له أن يتحايل بأية وسيلة للاستئثار بالصفقة دونه ، ومن ثم فاذا كان التعاقد يتعلق ببيع عقار كانت الملكية للاصيل فيما بينه وبين وكيله وان كانت للوكيل معير الاسم فيما بينه وبين البائع والغير . ويرجع ذلك الى انه مهما كان للوكيل المسخر من ملكية ظاهرة فى مواجهة الكافة فانها ملكية صورية بالنسبة الى الاصيل يمنع من الاحتجاج بها قبله قيام الوكالة الكاشفة لحقيقة الامر بينهما — وينتج عن هذا أن الاصيل لايحاج — لكى يحتج على وكيله المسخر بملكية ما اشتراه — الى صدور تصرف جديد من الوكيل ينقل به الملكية اليه ، اذ يعتبر الاصيل فى علاقته بالوكيل هو المالك بغير حاجة الى اى اجراء وانما يلزم ذلك الاجراء فى علاقة الاصيل بالغير . (نقض ١٩٦٤/١١/٢٦ طعن ١٧ س ٣٠ق) .

حق محكمة الموضوع فى نفى نية تبرع الزوج لزوجته واعتبار أن الزوج قد استعار اسم زوجته فى شراء العقار لاسباب سائغة .

٦٥٤ — ان دفع الزوج ثمن العقار من ماله كما قد يكون بنية الهبة لزوجته يصح أن يكون مجردا من هذه النية كأن يكون الغرض منه استعارة اسم الزوجة فى الشراء ، فاذا استخلصت المحكمة انعدام نية الهبة مما حواه اقرار موقع عليه من الزوجين يفيد دفع الزوج ثمن المبيع الذى اشترته زوجته وأنه انما استعار اسمها فى العقد بقصد حرمان ورثته ان مات قبلها ومن كون ورثة الزوجة لم يحركوا ساكنا ازاء العقد محل الدعوى بعد وفاتها وطوال حياة الزوج زهاء سبع سنوات حتى توفى الزوج ، فهذا استخلاص سائغ تملكه المحكمة بما لها من سلطة تقدير الواقع . (نقض ١٩٥٠/٤/٢٠ طعن ١٢١ س ١٨ ق) .

تكييف العلاقة القانونية بين المشترى الذى يحتفظ بحق اختيار الغير وبين المشترى المستتر .

٦٥٥ — ان تكييف العلاقة القانونية بين المشترى الذى يحتفظ بحق اختيار الغير وبين المشترى المستتر بأنها وكالة تجرى احكامها على الآثار التى تترتب على هذه العلاقة بين الطرفين وبالنسبة الى الغير غير جار على اطلاقه ، فان بين أحكام الوكالة والاحكام التى يخضع لها شرط اختيار الغير والآثار التى ترتبت عليه تنافرا فاسناد ملكية المشترى المستتر الى عقد البيع الاول رغم عدم وجود تفويض أو توكيل منه الى المشترى الظاهر قبل البيع ، وبقاء العين فى ملكية المشترى الظاهر اذا لم يعمل حقه فى الاختيار أو اذا اعمله بعد الميعاد المتفق عليه ، وهى أحكام مقررة فى شرط اختيار الغير ، كلها تخالف أحكام الوكالة تماما . ولئن كان الفقه والقضاء فى فرنسا قد ذهبا فى تبرير اسناد ملكية المشترى المستتر الى عقد البيع الاول — وهو اهم ما يقصد من شرط اختيار الغير — الى افتراض وكالة المشترى الظاهر عن الغير الا ان ذلك ليس الا مجازا مقصورا على حالة ما اذا اعمل المشترى حقه فى اختيار الغير فى الميعاد المتفق عليه مع البائع ، اما قبل ذلك أو اذا لم يعمل هذا الحق أو اعمله بعد الميعاد فالافتراض يزول وتزول معه كل الآثار المترتبة على الوكالة . (نقض ١٩٥٠/٣/٩ طعن ١٠١ س ١٧ ق) .

حق محكمة الموضوع فى اعتبار المشترى اسما مستعارا فى عقد البيع بناء على اقرار وقعه المشترى فى تاريخ لاحق .

٦٥٦ — لا مانع من أن يعمد الحكم فى البحث عن حقيقة عقد البيع محل الدعوى على اقرار وقعه المشترى فى تاريخ لاحق يدل على ان المشترى لم يكن فى هذا العقد الا اسما مستعارا . (نقض ١٩٥٠/٤/٢٠ طعن ١٢١ س ١٨ ق) .

الفرع الحادى والعشرون : بيع العين المؤجرة

المشترى العقار يكون خلفا خاصا للبائع فى خصوص انصراف اثر الايجار اليه . شرط ذلك . ان تكون الملكية قد انتقلت اليه بتسجيل عقد

شرائه او قام البائع بتحويل عقد الايجار اليه وقبل المستاجر هذه الحوالة او اعلن بها . تخلف ذلك . اثره . للمستاجر اقامة دعوى استرداد الحيازة قبل المشـــترى .

المتصرف اليه بالبيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا يكون خلفا خاصا فى خصوص انصراف أثر الايجار اليه وفقا للمواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى الا اذا انتقلت اليه الملكية فعلا بتسجيل عقد شرائه ، او اذا قام البائع بتحويل عقد الايجار اليه وقبل المستاجر هـــذه الحوالة او أعلن بها لأنها بهذا القبول أو الاعلان تكون نافذة فى حقه طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدنى ، وبالتالى فانه يجوز للمطعون عليهم رفع دعوى استرداد الحيازة المنصوص عليها فى المادتين ٩٥٨ ، ٩٥٩ من القانون المدنى ضد مورث الطاعنين مادامت أوراق الدعوى قد خلت مما يفيد أن عقد شراء الاطيان المؤجرة للمطعون عليهم قد سجل او سجل الحكم القاضى بصحته ونفاذه كما لم يقل الطاعنون بحوالة عقود الايجار الى مورثهم . (نقض ١٩٨١/١١/١٥ طعن ٦٩٠ س ٤٨ ق) .

اعلان المحال عليه بصحيفة الدعوى المتضمنة بيــانات للحــوالة . اعتباره اعلانا له بها . نفاذها فى حقه منذ هذا التاريخ . مشترى العقار المحال اليه عقود الايجار . حقــه فى طلب اخلاء العين بســـبب ســـوء استعمالها .

٦٥٧ — من المقرر أن اعلان المحال عليه بصحيفة الدعوى التى تضمنت بيانات الحوالة تعتبر اعلانا له بها وتنفذ فى حقه من هذا التاريخ ، واعتبارا من هذا التاريخ يصح للمحال له مقاضاة المحال عليه بكل ما كان للمحيــل من حقوق محالة مادام القانون لم يستلزم لرفع الدعوى بها أن تكون مسبوقة باجراء آخر . لما كان ذلك ، وكان البين من الاوراق أن صحيفة افتتــاح كل من الدعاوى قد حوت بيانا بحوالة المؤجر لعقد الايجار المبرم بينه وبين كل طاعن — مستأجر — الى المطعون عليه — مشترى العقار بعقد غير مســـجل — فان اعلان كل بتلك الصـــحيفة يعد اعلانا له بتلك الحوالة ، فتصبح نافذة فى حقه اعتبارا من تاريخ الاعلان ، واذ لم يشترط القـــانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى دعوى الاخلاء بسبب سوء استعمال العين المؤجره

ان تكون مسبوقة باجراء سابق على رفعها ، فان دفاع الطاعنين المبنى على عدم منفاذ الحوالة فى حقهم ، يكون على غير اساس . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٧ طعـــن ١٣٠٩ س ٤٧ ق) .

خلافة المشترى للبائع فى الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الايجار تحدث بحكم القانون نفسه بإتمام البيع . انتهاء الحكم الى اسقاط البـائع لحقه فى طلب ازالة ما على الارض من مبان . لا يجوز المشترى باعتباره خلفا للبائع ان يعود الى التمسك بما اســقط السلف حقــه فيه . الخلف لا يكون له من الحقوق اكثر من السلف .

٦٥٨ ـــ انه وان كان المستأجر الذى يقيم بناء على الارض المؤجرة لا يعتبر حسن النية فى حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدنى القديم لانه يعلم ان هذه الارض التى بنى عليهـــا مملوكة للمؤجر ، الا ان الرأى الذى كان سائدا فى ظل القانون المدنى القديم والذى تقره محكمة النقض هو ان المستاجر الذى يبنى فى الارض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البانى فى ارض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه فتطبق عليه الفقرة الاخيرة من المادة ٦٥ المشار اليها وهذا هو ما تقننه القانون القائم فى المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته . واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى ان البناء قد اقيم على الارض بتصريح من المؤجر الذى اسقط حقـــه فى طلب الازالة وطبق عليه حـــكم البانى بحسن نية فانه لا يكون مخالفـــا للقـــانون . (نقض ١٩٦٤/٦/١١ طعـــن ٣٤٨ س ٢٩ ق) .

انصراف اثر الايجـــار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القـــانون . لا يكون مشترى العقار المؤجر خلفا خاصا فى هـــذا الشأن الا اذا انتقلت الملكية فعلا بالتسجيل . حق المشترى فى ثمار المبيع ونمائه بمجرد البيـــع فى ذاته حق شخصى فى ذمة البائع .

٦٥٩ ـــ مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى ان اثر الايجار ينصرف الى الخلف الخـــاص بحكم القـــانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميـــع

التزاماته نحوه ، غير أن انصراف عقد الايجار الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة منه وما يترتب عليه من آثار ، وان كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى الا أنه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة ـ فى المواد الثلاث الاخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها ـ لا يكون المتصرف اليه خلفا خاصا فى هذا الخصوص الا اذا انتقلت اليه الملكية فعلا . وعلى ذلك يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل اليه الملكية بموجبه ، أما قبل التسجيل فهو ليس الا دائنا عاديا للبائع ـ مؤجر العقار . وحق المشترى فى تسليم العقار المبيع وفى ثماره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع فى ذاته انما هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع اليه كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الاخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الاخرى ، ولا يترتب عليهما قيام أية علاقة بين مشترى العقار الذى لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين ان يطالب الآخر بشىء بالطريق المباشر . (نقض ١٩٦٥/١١/٣٠ طعن ٦٧ س ٣١ ق) .

التزام المستأجر فى حالة بيع العين المؤجرة بدفع الاجرة للمشترى من تاريخ علمه بالبيع ، وفقا للقانون القديم .

٦٦٠ ـ بيع العين المؤجرة ، وان كان لا يفسخ عقد الاجارة الثابت تاريخه رسميا قبل البيع ، الا أنه ينقل بحكم القانون الحقوق والالتزامات المتولدة من هذا العقد من ذمة المؤجر البائع الى ذمة المشترى بحيث يقوم مقام المؤجر فى هذه الحقوق والالتزامات جميعا . ومن ثم فمتى علم المستأجر بانتقال ملكية العين الى مشتر جديد فان ذمته لا تبرأ من اجرتها الا بالوفاء بها الى هذا المشترى . ويستوى أن يكون مستأجر العين قد استأجرها من مالكها الذي باعها او استأجرها من شخص آخر تلقى عن المالك البائع حق اغتلالها بمقتضى عقد قسمة مهاياة . ذلك ان هذا العقد لا يولد الا حقوقا شخصية ومن ثم لا يسرى بغير نص فى حق المشترى الذى سجل عقده . ويترتب على ذلك أن ذمة المستأجر من المتقاسم مهياة لا تبرأ من دين الاجرة الا بالوفاء به الى المشترى . واذن فالحكم القاضى بالزام الشفيع ، الذى

كان مستأجرا للعين التى حكم له بأخذها بالشفعة بعقد ثابت للتاريخ ، بريع العين المشفوعة من تاريخ علمه بشراء المشفوع منه المسجل عقده حتى تاريخ دفعه ثمنها تنفيذا لحكم الشفعة هو حكم صائب . (نقض ١٩٤٩/١٢/٢٢ طعن ٢٣ س ١٨ ق) .

علم المستاجر بالمشترى الجديد يمكن اثباته بكافة الطرق دون حاجة لتنبيه رسمى . وفقا للقانون القديم .

٦٦١ — علم المستأجر بانتقال ملكية العقار المؤجر الى مشتر جديد واقعة يمكن اثباتها بكل طرق الاثبات للاستدلال بها على سوء نية المستأجر فى وفائه بالاجرة للبائع بعد العلم بالبيع ، ولا محل لقصر هذا الاثبات على تنبيه رسمى يوجهه المشترى للمستأجر . فاذا تمسك المستأجر فى وجه المشترى بايصال عن دفع جزء من الاجرة الى المؤجر ، وطعن فيه المشترى بأنه ايصال صورى التاريخ مبنى على التواطؤ لم يصدر الا بعد علم المستأجر بحصول البيع من خطاب مسجل ارسله اليه المشترى ، وقدم هذا الطاعن القرائن المؤيدة لصحة طعنه ، ولم تأخذ محكمة الموضوع بهذا الدفاع بل قالت « أن المدعى عليه ينكر ذلك الخطاب المسجل السابق الذكر وانه مع التسليم بارساله ، فهو لا يقوم مقام التنبيه الرسمى ولا يترتب عليه أثر قانونى طبقا للمادة الاولى من قانون المرافعات ، وبناء على ذلك يكون الدفع الحاصل من المستأجر الى البائع حاصلا بحسن نية .. الخ » فان قول المحكمة هذا وعدم بحثها الدلائل والقرائن التى قدمها المشترى لاثبات علم المستأجر بالبيع قبل الدفع المدعى حصوله وعدم صحة تاريخ الايصال يجعل حكمها قاصر الاسباب باطلا قانونا . (نقض ١٩٣٤/١١/٢٢ طعن ٩٢ س ٣ ق) .

حصول خلافة المشترى العين المؤجرة للمؤجر بقوة القانون دون علم المستاجر ودون اتباع طريق الحوالة المدنية او الوفاء مع الحلول . وفقا للقانون القديم .

٦٦٢ — خلافة المشترى للبائع على الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الاجارة تحدث بحكم القانون نفسه وبتمام عقد البيع ، غير متوقفة على

علم المستأجر ، فلا يجرى على هذه الخلافة حكم حوالة الديون ولا حكم الحلول محل الدائن بالوفاء له . (نقض ١٩٣٤/١١/٢٢ طعن ٩٢ س ٣ ق).

التزام مشترى العين بأن يخصم للمستأجر الذى استمر عقده رغم البيع ما عجله للمالك السابق من الاجرة عن السنين المقبلة .

٦٦٣ ــ استمرار عقد الاجارة الثابت تاريخه رسميا بين المشترى والمستأجر ينقل ذمة المؤجر البائع بما شغلت به من واجبات للمستأجر الى المشترى منه فيقوم هذا المشترى مقام المؤجر فى حقوق الاجارة وواجباتها . واذن فيجب على المشترى أن يخصم للمستأجر ما يكون قد دفعه للمؤجر من الاجرة بقصد خصمه له من أجرة السنين المقبلة . (نقض ١٩٣٤/١١/٢٢ طعن ٩٢ س ٣ ق) .

الفرع الثانى والعشرون : بيع العين الموقوفة

عدم جواز التصرف فى الاعيان الموقوفة بأى نوع من أنواع التصرفات. بيع المستحق لاعيان الوقف باطل بطلانا مطلقا لا تلحقه الاجازة .

٦٦٤ ــ تقضى القواعد الشرعية ــ على ما جرى به قضاء النقض ــ بوجوب المحافظة على أبدية الاموال الموقوفة لتبقى على حالها على الدوام محبوسة أبدا عن أن يتصرف فيها بأى نوع من أنواع التصرفات ــ فاذا ما تصرف المستحق فى أعيان الوقف بالبيع فان هذا التصرف يكون باطلا بطلانا مطلقا لوقوعه على مال لا يجوز التعامل فيه بحكم القانون ومن ثم فلا تلحقه الاجازة . (نقض ١٩٦٣/٥/٢٣ طعن ٢٠٧ س ٢٨ ق) .

النص فى قائمة شروط استبدال اطيان موقوفة على تعليق نقل الملك على اعتماد وزارة الاوقاف وتصديق المحكمة الشرعية هو بيع معلق على شرط وبتحققه ينعقد البيع من يوم رسو المزاد .

٦٦٥ ــ انه وان كان البند التاسع من الشروط الواردة فى قائمة مزاد استبدال الاموال الموقوفة قد علق نقل الملك الى المستبدل على اعتماد الوزارة وتصديق المحكمة الشرعية فان حكم القانون فى ذلك أنه متى تم

الإعتماد والتصديق يكون الراسي عليه المزاد مالكا لا من تاريخ تحقق الشرط بل من تاريخ رسو المزاد عليه ، وذلك وفقا للمادة ١٠٥ من القانون المدني. فالوزارة ملزمة — بعد رسو المزاد ثم اعتمادها له — بالمحافظة على العقار بالحالة التي كان عليها وقت رسو المزاد ، وليس لها أن تتصرف في أي شيء خاص به مما يمس بالحقوق التي تؤول الى الراسي عليه المزاد بتمام البدل.
(نقض ١٩٣٨/٢/١٧ طعـــن ٧٩ س ٧ ق) .

تكييف التعاقد بانه بيع معلق على شرط وجود المحصول في المستقبل واستخلاص تقصير البائع في القيام بما يفرضه العقد من التزامات ، مما اثر في هبوط نسبة المحصول والزامه بالتعويض . لا مخالفة فيه للقانون .

٦٦٦ — متى كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة لم تقض ببطلان التعاقد على بيع المحصول المستقبل بل قررت ان البيع المتنازع على تكييفه هو بيع معلق على شرط واقف هو وجود المبيع في المستقبل وان هذا ليس معناه القول ببطلان التعاقد على محصول مستقبل وانها اذا كانت قد ألزمت الطاعن بالتعويض الذى قضى عليه به فان هذا كان على أســـاس ما استخلصته بالادلة السائغة التى أوردتها من أنه هو وزميله المطعون عليه الثانى قد قصرا فى القيام بما التزما به من تعهدات تضـــمنها العقد المبرم بين الطرفين ، اذ لم يتبعا نصوص العقد فيما يتعلق بعملية الزراعة من تسميد وبذر التقاوى والرى وتعليمات مهندس الشركة ، وكان من اثر ذلك التقصير هبوط نسبة المحصول ، فليس فيما قررته المحكمة اى تناقض أو مخالفة للقانون . (نقض ١٩٥٣/٤/٣٠ طعن ٤٣٦ ، ٤٥٣ س ٢١ ق).

الفرع الثالث والعشرون : بيع المتجر المصنع

راجع مجموعة المبادىء القانونية للمؤلف جـ٤ ص٧٩٥

الفرع الرابع والعشرون : بيع حصة في شركة أو اسهم

بيع احد الشركاء المتضامنين حصته لشريك اخر . وجوب اشـــهاره باعتباره تعديلا لعقد الشركة . عدم جواز تمسك البائع بعدم الشهر للتحلل من التزامه قبـــل المشـــترى .

٦٦٧ — يجوز فى شركات التضامن نزول احد الشركاء عن حصته من الشركة لواحد من شركائه فيها ويقع التنازل صحيحا منتجا لآثاره فيما بين المتنازل والمتنازل اليه . واذ كانت المواد ٤٨ وما بعدها من قانون التجارة قد أوجبت شهر عقد شركة التضامن وما يطرأ عليه من تعديلات وكان تنازل الشريك عن حصته فى الشركة تتضمن تعديلا للعقد بخروج أحد الشركاء من الشركة ، فانه يتعين لذلك شهره ويقع واجب الاشهار على عاتق كل شريك الا أنه اذا تخلف صاحب المصلحة فى اجرائه ليضع حدا لمسئوليته قبل الغير فان ذلك يعد منه تقصيرا ولا يجوز له أن يتمسك بعدم حصول الشهر ليفيد من تقصيره وليتخلص من التزاماته قبل المتنازل له من الشركاء . واذ كانت الطاعنة — احدى الشركاء — قد تمسكت امام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضدها الثانية قد باعت اليها حصتها وحصة المطعون ضده الاول التى آلت اليها ملكيتها من قبل بطريق الشراء منه ، وأنها أوفت لها بالثمن كاملا فخلصت لها ملكية الفندق وانقضت بذلك الشركة لخروج الشريكين السابقين منها واجتماع كل حصص الفندق فى يدها ، وانه لا وجه لاحتجاج احدهما او كلاهما ببطلان تعديل شركة اعتبرت منقضية لعدم اشهاره ، وقد رد الحكم المطعون فيه على ذلك بقوله « ان حصول تعديل بخروج شريكين من الشركة وعدم شهره مما يوجب بطلان هذا التعديل ويظل عقد الشركة صحيحا كما هو اذ يقتصر البطلان على هذا التعديل ويحتفظ كل من المطعون ضدهما الاول والثانية بحصتهما المطالب بتثبيت الملكية لهما فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون اذ لايترتب على عدم الاشهار استفادة من قصر فى القيام به ، كما لا يترتب عليه عودة المبيع الى ما باعه لتعارضه مع الضمان الملتزم به . (نقض ١٩٧٦/٣/٢٢ طعن ٢٦٨ س ٤١ ق) .

اللائحة العامة للبورصات الصادرة بالمرسوم الصادر فى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٣٣ عدم حظرها بيع الاسهم بالاجل . كل ما اشترطته هو تسوية عملية البيوع العاجلة .

٦٦٨ — اذ كان الثابت فى الدعوى ان واقعة بيع الاسهم قد تمت فى سبتمبر سنة ١٩٥٣ فانهــا بذلك لا ينطبق عليهــا أحــكام القانونين رقمى ٣٣١ سنة ١٩٥٦ و ١٦١ سنة ١٩٥٧ بل تخضع لاحكام اللائحة العــامة

البورصات الصادرة بالمرسوم الصادر فى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٣٣ وهى لا تحظر بيع الاسهم بالاجل وكل ما اشترطته هو تسوية عمليات البيوع العاجلة خلال يومين من اتمامها . (نقض ١٩٦٩/١١/٢٠ طعن ٣٨٠ س ٣٥ ق) .

الفرع الخامس والعشرون : بيع الخاضع للحراسة

تصرف الخاضع للحراسة فى أمواله المفروضة عليها بالبيع بعد فرض الحراسة محظور قانونا على البائع والمشترى كليهما . عدم جواز استرداد المشترى للثمن من أموال البائع المفروضة عليها الحراسة بعد الحكم ببطلان عقد البيع . الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ .

٦٦٩ — مقتضى أحكام الامر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ الذى أحال الى الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ أن التصرف بالبيع الذى يبرمه الخاضعون للحراسة فى أموالهم بتاريخ لاحق على فرض الحراسة هو أمر محظور قانونا سواء على البائع أو المشترى ، بل انه يعتبر جريمة من كليهما ، واذا كان وفاء المشترى بالثمن قد تم تنفيذا لعقد البيع فان هذا الوفاء يكون قد تم بالمخالفة للقانون ولايجوز له استرداد الثمن من أموال البائعين المفروضة عليها الحراسة بعد تقرير الحارس العام عدم الاعتداد بالعقد بالتطبيق لاحكام الامر المشار اليه وبعد الحكم ببطلان ذلك العقد ، ذلك لأن القضاء بالزام الحارس برد الثمن من أموال البائعين المفروضة عليها الحراسة يعتبر تنفيذا لالتزام على البائع نشأ فى تاريخ لاحق لفرض الحراسة وهو ما تنهى عنه صراحة المادة السادسة من الامر رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ وتحرمه المادة ٢٣ ، كما انه يؤدى الى اهدار الاساس الذى تقوم عليه فكرة الحراسة وتفويت الغرض منها . ولا محل للاستناد الى المادة ١٤٢ من القانون المدنى فى الزام الحارس برد الثمن من أموال البائع المفروضة عليها الحراسة لوجود نصوص خاصة فى الأمر رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ تمنع من رد الثمن من تلك الاموال وهى نصوص آمرة ومتعلقة بالنظام العام . (نقض ١٩٦٩/٣/٢٠ طعن ١٦٨ س ٣٤ ق) .

للمشترى الرجوع على الخاضع للحراسة بثمن ما باعه له فى غير أمواله التى كانت مفروضة عليها الحراسة وآلت الى الدولة بعد رفعها .

٦٧٠ – رفع الحراسة الادارية لا يؤثر فى خطأ الحكم بالزام الحاكم بأداء الثمن للمشترى من أموال البائعين التى تحت يد الحارس والتى فرضت عليها الحراسة لأن هذه الاموال قد آلت الى الدولة بمقتضى القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ ولم تؤل الى البائعين وانما قرر لهم هذا القانون الحق فى الحصول على تعويض يؤدى لهم بسندات على الدولة على الا تزيد قيمة ما يصرف لهم من سندات على ثلاثين ألف جنيه، وغنى عن البيان أن هذا لا يمنع المشترى من الرجوع بعد ذلك على البائعين بالثمن الذى دفعه لهم فى غير اموالهم التى كانت فى الحراسة وآلت الى الدولة . (نقض ١٩٦٩/٣/٢٠ طعن ١٦٨ س ٤ ٣ق) .

الفرع السادس والعشرون : بيع الخاضع للاصلاح الزراعى :

عدم اعتداد جهة الاصلاح الزراعى بالبيع الصادر ممن خضع لقانون الاصلاح الزراعى والذى لم يثبت تاريخه قبل ٢٣ يولية بسنة ١٩٥٢ . مقتضى ذلك الاستيلاء على القدر المتصرف فيه مادام البائع لم يحتفظ به فى اقراره ضمن المائتى فدان التى اختار الاحتفاظ بها باعتبارها الحد الاقصى الجائز تملكه طبقا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

٦٧١ – مقتضى عدم اعتداد جهة الاصلاح الزراعى بالبيع الصادر من خضع لقانون الاصلاح الزراعى والذى لم يثبت تاريخه قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ ، هو الاستيلاء على القدر المتصرف فيه مادام البائع لم يحتفظ به فى اقراره ضمن المائتى فدان التى اختار الاحتفاظ بها باعتبارها الحد الاقصى الجائز تملكه طبقا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ س ٣٤ ق) .

البطلان الوارد بالمادة ٢/١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ . مجال اعماله العقود الناقلة للملكية التى تبرم بعد ٢٥ يولية سنة ١٩٦١ ويترتب عليها زيادة ملكية المتصرف اليه من الاراضى الزراعية على مائة فدان . التصرفات السابقة على هذا التاريخ يحكمها نص المادة الثالثة من هذا القانون . عدم المساس بها متى كانت ثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون المذكور . عدم سريان القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بالنسبة لمن لم تتجاوز ملكيتهم مائة فدان . لا اثر له على تصرفاتهم ولو لم يثبت تاريخها قبل العمل

به . البيع ممن لا يخضع لهذا القانون صحيح نافذ يجوز تسجيله ولو كان من شأنه ان يجعل المشترى مالكا لاكثر من مائة فدان . خضوع الزيادة لدى المشترى لاحكام الاستيلاء . طلب المشترى فسخ البيع على اساس استحالة نقل الملكية او بطلانه على غير اساس .

٦٧٢ ــ حكم البطلان الوارد فى الفقرة الثانيــة من المادة الاولى من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ لا مجال لاعماله الا بالنسبة للعقود الناقلة للملكية والتى تبرم بعد ٢٥ يولية سنة ١٩٦١ تاريخ العمل بهذا القانون ويترتب عليها زيادة ملكية المتصرف اليه من الاراضى الزراعية على مائة فدان ، اما التصرفات السابقــة على هذا التاريخ فان حــكم هذه الفقرة لا ينسحب عليها وقد عالجها هذا القانون فى المادة الثالثة منه بحكم خاص راعى فيه عدم المساس بها متى انتفت عنها مظنة الصورية والتلاعب وهى لا تنتفى فى نظر القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ الا بثبوت تاريخ التصرف قبل العمل به وهذا كله بالنسبة الى تصرفات المالك الذى يخضع لاحــكام القانون المذكور اى الذى تجــاوز ملكيته مائة فدان أما من لا يخضـــع لتلك الاحكام ممن لا يملكون هذا القدر فلا شأن للقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ به ولا تأثير له على تصرفاته ولو لم يثبت تاريخها قبل العمل به ومن ثم فاذا كان ما يملكه البائع وقت العمل بهذا القانون شاملا القدر الذى باعه للطاعن يقل عن مائة فدان فان عقد البيع عن ذلك القدر متى استكمل شرائط صحته وفقا للقانون المدنى يكون ملزما لعاقديه ولا يحول القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ دون تسجيله ولو كان غير ثابت التاريخ قبل العمل به حتى اذا كان من شأنه ان يجعل المشترى (الطاعن) مالكا لاكثر من مائة فدان لأن الزيادة تخضع لاحكام الاستيلاء عليها لديه وليس فى اعتبار التصرف فى هذه الحالة صحيحا ونافذا ما يتعارض مع قاعدة تحديد الملكية الزراعية بما لا يجاوز مائة فدان مادام الاستيلاء سيقع فى النهاية على ما يزيد على هذا القدر لدى المتصرف اليه ، وللمتصرف اليه أن يحتفظ بالقدر المبيع ضــمن المائة فدان التى يجوز له تملكها فلا تستولى جهة الاصلاح الزراعى على شيء من هذا القدر أو يترك بعضه للاستيلاء فيما يسلمه زائدا على المائة فدان التى احتفظ بها . ومتى كان صدور القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ لا يحول دون

تنفيذ البائع لإلتزامه بنقل ملكية الارض المبيعة الى الطاعن لأن تسجيل العقد مازال ممكنا بعد صدور هذا القانون فان طلب الطاعن فسخ العقد تأسيسا على انه يعتبر باطلا طبقا للفقرة الثانية من المادة الاولى من القانون سالف الذكر ولا يجوز تسجيله وعلى قيام استحالة قانونية تمنع من تنفيذ البائع التزامه بنقل الملكية — هذا الطلب يكون منعدم الاساس القانوني . (نقض ١٩٦٨/٧/٣ طعن ١٧٠ س ٣٤ ق) .

عدم الاعتداد بعقد البيع الصادر من مالك خاضع لقانون الاصلاح الزراعى لعدم ثبوت تاريخه لا يعنى بطلان هذا العقد . لا تعارض بين قرار اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى — قبل تلك الموافقة — بعدم الاعتداد بالبيع وبين الحكم بالزام المشترى بدفع باقى ثمن البيع .

٦٧٣ — عدم الاعتداد بعقد البيع الصادر من المالك الخاضع لقانون الاصلاح الزراعى قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ — فى حق جهة الاصلاح الزراعى — لعدم ثبوت تاريخه لا يعنى بطلانه بل أن هذا العقد يبقى صحيحا نافذا بين عاقديه متى تم صحيحا وفقا لاحكام القانون العام . ومن ثم فاذا كانت جهة الاصلاح الزراعي قد وافقت على ادراج القدر المبيع ضمن ما اختاره البائع فى حدود القدر الذى يجيز له القانون الاحتفاظ به لنفسه من اطيانه فان العين المبيعة تكون بمنجاة من الاستيلاء ولا يكون لجهة الاصلاح الزراعى أن تعترض بعد ذلك على التصرفات الواردة عليها بل يبقي العقد صالحا لنقل ملكية المبيع الى المشترى وبالتالى فلا تعارض بين قرار اللجنة القضائية بعدم الاعتداد بالبيع — قبل موافقة جهة الاصلاح الزراعى سالفة الذكر — وبين الحكم ، بعد ذلك بالزام المشترى بدفع باقى ثمن المبيع على أساس قيام العقد ونفاذه . (نقض ١٩٦٣/١/٣ طعن ٢٦٣ س ٢٦ ق) .

الفرع السابع والعشرون : بيع الحارس العام للعقارات

تصرف الحارس العام على أموال الخاضعين لاحكام الامر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ ببيع العقارات المبنية المملوكة للخاضعين للدراسة الى شركات التامين . ماهيته . تصرف ذو طبيعة خاصة . عدم اعتباره بيعا عاديا مما

تجوز الشفعة فيه . عدم ايراد نص خاص يمنع الاخذ بالشفعة فى هذه الحالة . لا يؤدى الى اباحة الشفعة فى تلك المبانى . علة ذلك .

٦٧٤ — خول القرار رقم ١٤ لسنة ١٩٦٣ ، الصادر من رئيس المجلس التنفيذى ورئيس لجنة الحراسات المشكلة بمقتضى الامر رقم ٢١٠ لسنة ١٩٦٢ ، الحارس العام على اموال الخاضعين لاحكام الامر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ والاوامر اللاحقة له سلطة بيع العقارات المبنية المملوكة للخاضعين للحراسة المذكورة الى شركات التأمين التابعة للمؤسسة العامة للتامين وذلك وفقا لنموذج العقد المرفق بالقرار المذكور والذى يتضمن أن البيع يصدر من الحارس العام بصفته الى احدى شركات التأمين بثمن يقدر وفقا لحكم المادة ٣٦ من القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٤ اى اثنى عشر ضعفا للقيمة الايجارية المتخذة اساسا لربط العوائد ، يدفع منه مقدما ٥٪ والباقى يقسط على اثنى عشر قسطا سنويا متساوية وبفائدة قدرها ٤٪ سنويا ويستحق القسط الاول منها بمضى سنة على تاريخ توقيع هذا العقد . وظاهر من هذا أن الدولة انما قصدت قصر هذه البيوع على شركات التأمين التابعة للمؤسسة العامة للتأمين بثمن حدد مقداره وكيفية دفعه بطريقة خاصة والتصرف على هذا النحو يعتبر تصرفا ذا طبيعة خاصة روعيت فيه اعتبارات تتعلق بشخص المتصرف اليه وبمصالح عليا اجتماعية واقتصادية هى تمكين شركات التأمين بعد تأميمها من النهوض بوظيفتها ، وهو على هذا الاساس لا يعتبر بيعا عاديا مما تجوز الشفعة فيه ، بل ان تجويز الشفعة فى هذه الحالة يتنافى مع طبيعة تلك التصرفات ويفوت الاغراض المنشودة منها ، وعدم ايراد نص خاص يمنع الاخذ بالشفعة فى هذه الحالة على غرار النصوص الواردة فى قانون الاصلاح الزراعى والقانون رقم ٣ لسنة ١٩٦٣ لا يؤدى الى اباحة الشفعة فى المبانى التى يحصل التصرف فيها تنفيذا للقرار رقم ١٤ لسنة ١٩٦٣ مادام لا يتوافر فى هذه التصرفات الشروط اللازمة للاخذ بالشفعة طبقا لاحكام القانون المدنى.

(نقض ١٩٦٩/٦/١٢ طعن ٣٣٣ س ٣٥ ق) .

الفرع الثامن والعشرون : بيع المطحن

اعتبار آلات المطحن الثابتة فى الارض على سبيل القرار عقارا . بيع مطحن ارضا ومبان وآلات . خلوه من الاشارة الى مقومات المحل

التجارى غير المادية والى المهمات والبضائع . بيع منصب على عقار لا منقول .

٦٧٥ — جرى قضاء محكمة النقض على اعتبار آلات المطحن الثابتة فى الارض على سبيل القرار عقارا فاذا كان الثابت بعقد البيع انه انصب على أرض ومبانى وآلات مطحن وأنه خلا من الاشارة الى مقومات المحل التجارى غير المادية والى المهمات والبضائع فان البيع يكون قد وقع على عقار ولم يتضمن بيع منقول . (نقض ١٩٦٨/١٢/٢٦ طعن ١٨٢ س ٣٤ق).

عدم تسجيل عقد بيع مطحن قبل حصول تأميمه . بقاء الملكية للبائع حتى نقلها التأميم الى الدولة . لا يترتب على التاميم او كونه عينيا انتقال هذه الملكية الى المشترى بغير تسجيل ولا يغنى تسليم المبيع عن التسجيل فى نقـل الملكية .

٦٧٦ — اذ كانت ملكية العقار لا تنتقل لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير الا بالتسجيل وكان عقد بيع المطحن لم يسجل قبل حصول تأميمه فان تلك الملكية تكون قد بقيت للبائع حتى نقلها التأميم الى الدولة . ولا يترتب على التأميم او كونه عينيا انتقال هذه الملكية الى المشترى بغير تسجيل ولا يغنى تسليم المبيع عن التسجيل فى نقل الملكية . (نقض ١٩٦٨/١٢/٢٦ طعن ١٨٢ س ٣٤ ق) .

الفصل الخامس : تزاحم المشترين للعقار والمفاضلة بينهم

البيع الصادر من شخص واحد

ايراد الحكم فى اسبابه توافر اركان المسئولية العقدية . قضاؤه من بعد برفض طلب التعويض بحالته استنادا الى عدم ايضاح المشترى للضرر . مخالفة للقانون . علة ذلك .

٦٧٧ — لما كان الحكم المطعون فيه بعد أن بين توافر ركن الخطأ فى جانب المطعون عليها الاولى لاخلالها بالتزاماتها العقدية قبل الطاعنين بقيامها ببيع العقار ذاته مرة ثانية للمطعون عليه الرابع وأن هذا الخطأ قد سبب لهما ضررا عاد فأقام قضاءه برفض طلب التعويض بحالته على سند من القول بانهما امسكا عن ايضاح هذا الضرر وانه لم ينجل بعد وهما

وشأنها في المطالبة به بدعوى مستقلة ، في حين أنه طالما أن هذا الضرر قد تحقق وليس تحديده رهنا بظروف قابلة للتغيير لم تستقر بعد فإن بوسع المحكمة بما لها من سلطة التحقيق أن تتوصل الى كشفه وتقدير التعويض الجابر له ، واذ حجبت المحكمة نفسها عن بحث عناصر تقـدير التعويض بقضائها برفض الطلب بحالته فانها تكون قد خالفت القـانون . (نقـض ١٩٨١/١٢/٢٧ طعـن ٧٥٣ س ٤٨ ق) .

طلب المدعين ابطال حكم مرسى المزاد استنادا الى احكام الدعوى البوليصية وبصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لمورثهم . تكييف المحكمة للدعوى بانها مفاضلة بين حكم مرسى المزاد المسجل وعقد البيع الابتدائى . تعرضها لبحث طلب عدم نفاذ حكم مرسى المزاد استقلالا . خطأ .

٦٧٨ — اذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن طلبـات الطاعنين الختامية أمام محكمة أول درجة قد تحددت بصفة أصلية واستقرت على التمسك بطلب ابطال حكم مرسى المزاد فى حقهم عملا بأحكام الدعوى البوليصية ولا تأثير لها عليه ، واذ كيفت المحكمة دعوى الطاعنين بأنهـا مفاضلة بين حكم مرسى المزاد وعقد البيع الابتدائى لمجرد هذه الاضـافة ولما بين الطلبين من تفاوت فى الاثر القانونى لكل منهما ، دون أن تعرض لبحث طلب عدم نفاذ حكم مرسى المزاد اسـتقلالا ، تكون قد خالفت القـانون واخطأت فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٦/٢/٢ طعن ٦٧١ س ٤١ ق) .

الطعن بعدم نفاذ التصرف الصادر من البائع الى مشتر آخر سجل عقد شرائه . غير منتج فى التخلص من آثار هذا العقد المسجل . الطعـن بالدعوى البوليصية على العقد . عدم جدواه .

٦٧٩ — لما كان الحكم المطعون فيه قد اثبت أن الطاعن كان يستهدف بطعنه بعدم نفاذ التصرف الصادر الى المطعون ضده الثـانى الى اجراء المفاضلة بين عقده غير المسجل وعقد المطعون ضده المذكور المسجل فان ذلك الطعن — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يكون غير منتج فى التخلص من آثار هذا العقد المسجل والمطعون فيه بالدعوى البوليصية حتى ولو كان المطعون ضده الثانى بوصـفه متصرفا له والمتصرف سىء النيـة

متواطئين كل التواطؤ على حرمان الطاعن من الصفقة . ومن ثم يكون ما يعيبه الطاعن على الحكم من اغفال تحقيق طعنه على عقد المطعون ضده الثانى بالدعوى البوليصية لا جدوى منه فى خصـوص هـذه الدعوى .
(نقض ١٩٦٩/٦/٢٦ طعن ٢٣٢ س ٣٥ ق) .

السابق واللاحق فى التسجيل يتعين حتما . ان تما فى يوم واحد — باسبقية رقم التسجيل فى دفتر الشهر . ملكية العقار لا تنتقل الى المشترى الا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى باثبات التعاقد أو التأشير به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى . الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى تاريخ تسجيل العريضة اذا كان قد تأشر بهـذا الحـكم دون أن يتأثر بتصرفات البائع المشهرة اللاحقة لهذا التاريخ .

اذ تقضى المواد ٢٥ ، ٢٨ ، ٣١ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى بأن كلا من طلبات التسجيل ومشروعات المحررات والمحررات تثبت فى دفاتر تعـد لذلك بمأموريات ومكاتب الشـهر العقارى حسب تواريخ وساعات تقديمها فان فى ذلك ما يفيد أن السابق واللاحق فى التسجيل يتعين حتما — ان تما فى يوم واحد — باسبقية رقم التسجيل فى دفتر الشهر وقد عنى المشرع بوضع هذا النظام ولم يترك الامر فيه لمحض الصدفة نظرا لما يترتب على اسـبقية التسجيل من اثر فى المفاضـلة بين المتنازعين على ملكية عقار واحد . ذلك أن مؤدى نصوص المواد ٩ ، ١٥ ، ١٧ من القانون المذكور أن ملكية العقار لا تنتقل من البائع الى المشترى الا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى باثبات التعاقد أو بالتأشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى اذا كانت قد سجلت . وتسجيل هذه الصحيفة يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصوله حتى اذا ما حكم له بطلباته فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى تاريخ تسجيل العريضة اذا كان قد تأشر بهذا الحكم طبقا للقـانون دون أن يتأثر بمـا يصدر من البائع من تصرفات أشـهرت بعـد هـذا التـاريخ . (نقض ١٩٦٦/٣/١ طعن ٣٤٧ س ٣١ ق) .

اجراء المفاضلة عند تزاحم المشترين فى شأن عقار واحد على أساس الاسبقية فى الشهر ولو نسب الى المشترى الذى بادر بالشهر التدليس أو

التواطؤ مع البائع طالما انه قد تعاقد مع مالك حقيقى لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله . اسبقية تقديم الطلب لجهة الاشهار لا اثر لها . ادعاء حصول التسجيل السابق نتيجة غش او تواطؤ بين من تم لصالحه وبين موظف الشهر العقارى المختص . عدم مراعاة المواعيد والاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٣٣ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . مخالفة هذه المادة لا يترتب عليها بطلان الشهر . ليس لمن قدم طلبه اولا — فى هذه الحالة سوى طلب التعويض قبل موظف الشهر العقارى ومن تواطأ معه ان كان لذلك محل .

٦٨٠ — تنص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على وجوب شـــهر جميـــع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الاصلية ورتب على عدم الشـــهر الا تنشأ هـــذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة للغير . واذ جاء هذا النص — اسوة بنص المادة الاولى من قانون التسجيل لســـنة ١٩٢٣ المقابل له — خلوا مما يجيز ابطال الشهر اذا شابه تدليس أو تواطؤ فان مفاد ذلك — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — هو اجراء المفاضلة عند تزاحم المشترين فى شأن عقار واحد على أساس الاسبقية فى الشهر ولو نسب الى المشترى الذى بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما انه قد تعاقد مع مالك حقيقى لا يشـــوب ســـند ملكيته عيب يبطله . ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على اسبقية فى تقديم طلبه لجهة الشهر اذ ان مجرد الاسبقية فى تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق . ولا يغير من هذا النظر القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش او تواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه وبين الموظف الذى اجراه بمصلحة الشهر العقارى بعدم مراعاته للمواعيد والاجراءات التى تقضى بها المادة ٣٣ من قانون الشهر العقارى ذلك ان ما انتظمه هذا النص لا يعدو ان يكون تبيانا للقواعد الادارية المحددة للاجراءات والمواعيد الواجب على مأموريات الشهر العقارى اتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات المقدمة للشهر بشأن عقار واحد واذ لم يرتب المشرع بطلان الشهر على مخالفته فان الافضلية تكون لمن سبق الى تسجيل التصرف الصـــادر له ولو كان هو صـــاحب الطلب اللاحق وليس لصاحب الطلب السابق أن صح ما يدعيه من أن هذه المخالفة كانت نتيجة

غش أو تواطؤ سوى طلب التعويض يوجهه الى موظف الشهر العقاري ومن تواطأ معه اذا كان لطلبه محل . (نقض ١٩٦٦/٢/١٥ طعن ٢١٣ س ٣١ ق) .

مناط المفاضلة بين عقدين أن يكونا صحيحين . لا محل لهذه المفاضلة متى كان احدهما باطلا بطلانا مطلقا .

٦٨١ — مناط المفاضلة بين عقدين أن يكونا صحيحين ، فلا محل لهذه المفاضلة متى كان أحدهما باطلا بطلانا مطلقا . (نقض ١٩٦٣/٥/٢٣ طعن ٢٠٧ س ٢٨ ق) .

اعتبار العقد صوريا صورية مطلقة . اثره . اعتباره غير موجود فى الحقيقة . لا مجال للمفاضلة بينه وبين عقد آخر . المفاضلة لا تكون الا بين عقود صحيحة .

٦٨٢ — متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى اعتبار عقد الطاعنة صوريا صورية مطلقة فانه يترتب على ذلك الا يكون لهذا العقد وجود فى الحقيقة وبالتالى فلم يكن الحكم بحاجة عند ابطال هذا العقد الى التعرض للمفاضلة بينه وبين عقد المطعون ضدها الاولى لأن هذه المفاضلة لا تكون الا بين عقود حقيقية . (نقض ١٩٦٤/٥/٢٨ طعن ٤٦٨ س ٢٩ ق) .

صدور عقد بيع من بائع واحد فى ظل قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ . علم المشترى الثانى بالتصرف السابق وسوء نيته على فرض ثبوتهما لا تأثير لهما على التصرف الحاصل اليه متى سجل عقده قبل تسجيل العقد السابق .

٦٨٣ — متى كان عقدا البيع اللذان صدرا من بائع واحد قد وقعا فى ظل قانون التسجيل رقم ١٨ سنة ١٩٢٣ وكان الحكم قد عول فى اثبات علم المشترى الثانى بالتصرف السابق على علاقة البنوة بينه وبين البائع فان الحكم يكون قاصر البيان لأن هذه العلاقة لا تقوم وحدها دليلا على واقعة العلم — ومع ذلك فان علم المشترى الثانى بالتصرف السابق وسوء نيته على فرض ثبوتهما لا اثر لهما على التصرف الحاصل اليه اذا ما سجل العقد الصادر اليه قبل تسجيل العقد السابق . ذلك ان قانون التسجيل

رقم ١٨ سنة ١٩٢٣ الذى الغى بعد ذلك بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦؛ لا يرتب أى أثر على علم المتصرف اليه الثانى بالتصرف السابق اذا سجل التصرف الثانى قبل تسجيل التصرف السابق وقد قضى هذا القانون على نظرية العلم وسوء النية فى حق المتصرف اليه الثانى — على ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة . (نقض ١٩٥٧/٢/١٤ طعن ١٠٩ س ٢٣ ق) .

تسجيل المشترى لعقده بعد تسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة من مشتر آخر لذات الاطيان . الحكم بشطب تسجيل العقد قبل التأشير فعلا على صحيفة الدعوى المذكورة بالحكم الصادر فيها بصحة التعاقد . خطأ .

٦٨٤ — القضاء بشطب تسجيل المشترى لعقده قبل التأشير على هامش صحيفة الدعوى المرفوعة بصحة تعاقد آخر صادر عن ذات الاطيان المبيعة والمسجلة فى تاريخ سابق على تاريخ التسجيل المحكوم بشطبه هو قضاء سابق لأوانه وفيه مخالفة للقانون حتى لو قضى للمشترى الآخر بصحة ونفاذ التعاقد ، ذلك أن الحكم بشطب التسجيل لا يكون الا بعد الحكم بصحة التعاقد والتأشير بذلك فعلا على هامش صحيفة تلك الدعوى وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد اى حجية بالنسبة لتسجيل العقد . (نقض ١٩٥٧/٦/١٣ الطعنان رقما ٢٤٦ ، ٢٤٧ س ٢٣ ق) .

تسجيل المشترى لعريضة دعوى صحة تعاقده قبل تسجيل المشترى الآخر لعقده ثم تسجيل حكم صحة التعاقد . اعتبار هذا الحكم اسبق تسجيلا . اقحام المادة ١٤٦ مدنى لا محل له لان تسجيل حكم صحة التعاقد يغنى فى تحقق اثره على الخلف الخاص عن العلم المشترط فى هذه المادة .

٦٨٥ — يقضى القانون بانه فى حالة تزاحم مشترين لعقار واحد من مالك واحد فان الافضلية بينهما تكون لصاحب العقد الاسبق فى التسجيل . فمتى تبين أن أحد المشترين المتزاحمين قد رفع دعوى بصحة تعاقده وسجل عريضتها قبل تسجيل عقد المشترى الآخر ثم سجل الحكم الصادر له بصحة التعاقد فان هذا الحكم يعتبر اسبق تسجيلا ويفضل عقد المشترى الآخر ولا محل بعد ذلك لاقحام المادة ١٤٦ من القانون المدنى لاجراء حكمها على المشترى بهذا العقد المسجل باعتبار أنه خلف خاص كان يعلم بحكم صحة

التعاقد المشترى عليه ذلك الحكم أو البحث في أن علمه هذا كان مقترنا بعلمه بحصول تنازل عن الحكم المذكور مما يحد من اثره لأن تسجيل حكم صحة التعاقد يغني في تحقق اثره على الخلف الخاص عن العلم المشترط في المادة ١٤٦ المشار اليها . (نقض ١٩٥٨/٣/٢٧ طعن ٧٦ س ٢٤ ق) .

انتقال الملكية الى المشترى الذى سجل عقده بالتسجيل ولو ثبت علمه بالتصرف السابق الذى لم يسجل ووقع كشاهد على العقد السابق .

٦٨٦ — متى كان المشترى الثانى قد سجل عقد شرائه وطعن المشترى السابق الذى لم يسجل عقده بصدور العقد الثانى المسجل بطريق التواطؤ رغبة من البائع فى الرجوع عن البيع له تأسيسا على ان المشترى الثانى كان قد وقع كشاهد على عقده هو فاغفل الحكم الرد على هذا الدفاع الذى لا يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فان ذلك لا يعيب الحكم بالقصور ذلك لأن توقيع المشترى الثانى كشاهد على العقد الذى لم يسجل لا يعتبر اقرار منه بانتقال ملكية المبيع الى من صدر له ذلك العقد وان صح هذا التوقيع دليلا على علم صاحبه بسبق التصرف الى الغير فانه لا يحول دون كسب ملكية المبيع بعد ذلك بمقتضى عقده الذى بادر الى تسجيله فصح سندا لنقل الملكية اليه ولو كان فى ذلك متواطئا مع بائعه . (نقض ١٩٥٨/٤/٣ طعن ٩١ س ٢٤ ق) .

تصرف البائع فى العقار المبيع الى مشتر ثان . قيام كل من المشترين برفع دعوى صحة تعاقد وتسجيلهما الصحيفتين فى يوم واحد وساعة واحدة ثم قيام كل منهما بتسجيل حكم صحة التعاقد الصادر له . العبرة فى المفاضلة بأسبقية رقم تسجيل صحيفة الدعوى .

٦٨٧ — اذا كان البائع قد تصرف فى العقار المبيع الى مشتر ثان واقام كل من المشتريين دعوى بطلب صحة التعاقد عن البيع الصادر له وسجلت الصحيفتان فى يوم واحد وساعة واحدة ثم سجل كل منهما حكم صحة التعاقد الصادر له فان السابق واللاحق فى التسجيل يتعين حتما بأسبقية الرقم فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد اذ ان الشارع قد عنى بوضع نظام لطلبات تسجيل المحررات ولم يترك الامر فيه لمحض الصدفة نظرا لما

يترتب على أسبقية التسجيل من أثر في المفاضلة بين المتنازعين على ملكية عقار واحد ذلك أنه بمقتضى القانونين رقمي ١٨، ١٠ لسنة ١٩٢٣ لاتنتقل الملكية من البائع للمشترى الا بتسجيل السند المنشىء للملكية — وهو عقد البيع — فاذا لم يحصل التسجيل فان الملكية تبقى على ذمة المتصرف حتى ينقلهـا التسجيل ذاته للمتصرف اليه . كما أن تسجيل حكم اثبات التعاقد يحدث نفس الاثر الذى يحدثه تسجيل عقد البيع باعتبار أن الحكم باثبات التعاقد انما هو تنفيذ عينى لالتزام البائع بنقل الملكية وتسجيل صحيفة تلك الدعوى باعتبارها منطوية تحت دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها بالمادة السابعة من قانون التسجيل يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصوله بحيث انه متى حكم له بطلباته فان الحق الذى قرره الحكم ينسـحب الى يوم تسـجيل العريضة — اذا كان قد تأشر بهذا الحكم طبقا للقانون — دون أن يتأثر بما يصدر بعد ذلك من البائع من تصرفات . (نقض ١٩٥٨/٥/١٥ طعـن ٢١٤ س ٢٤ ق) .

تمسك المشترى الثانى باسبقيته فى تسجيل صحيفة دعواه بصـحة التعاقد مع التأشير بالحكم الصادر فيها على تسجيل صحيفة دعوى المشترى الآخر بصحة تعاقده . اهدار الحكم لذلك مخالفة للقانون .

٦٨٨ — تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد باعتبارها من دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها بالمادة السابعة من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصول هذا التسجيل بحيث انه متى تم الحكم له بطلباته فان الحق الذى يقرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل العريضة اذا كان قد تأشر بهذا الحكم طبقا للقانون . فاذا كان الحكم قد جانب هذا النظر واهدر ما تمسك به المشترى الثانى من اسبقيته فى تسجيل صحيفة دعواه بصحة التعاقد على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى رفعها المشترى الآخر واشر بالحكم الصادر فيها فان الحكم يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٥٨/٦/١٩ طعن ٢٣٧ س ٢٤ ق) .

العبرة فى المفاضلة بين المشترين لعقار واحد هى باسبقية التسجيل بغض النظر عن سوء نية المشترى الاسبق تسجيلا او تواطئه مع البائع .

٦٨٩ — أن المادة الاولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ تقضى بأن جميع العقود التى من شأنها انشاء حق ملكية او حق عينى عقارى آخر او نقله او تغييره او زواله يجب تسجيلها وان عدم تسجيلها يترتب عليه الا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين المتعاقدين انفسهم ولا بالنسبة لغيرهم وانه لا يكون للعقود غير المسجلة من الاثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين وان هذه الاحكام تعتبر مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية الاخرى بمجرد الايجاب والقبول بين المتعاقدين . فما لم يحصل التسجيل فان الملكية تبقى على ذمة المتصرف حتى ينقلها التسجيل ذاته للمتصرف اليه ولا يكون للمتصرف اليه فى الفترة التى تمضى من تاريخ التعاقد الى وقت التسجيل سوى مجرد امل فى الملكيه دون أى حق فيها . وفى تلك الفترة اذا تصرف المتصرف لشخص آخر فانه يتصرف فيما يملكه ملكا تاما فاذا ادرك هذا الشخص الآخر وسجل عقده قبل تسجيل عقد المتصرف اليه الاول فقد خلصت له — بمجرد تسجيله — تلك الملكية العينية التى لم يتعلق بها حق ما للاول حتى ولو كان المتصرف والمتصرف اليه الثانى سيئى النية متواطئين كل التواطؤ على حرمان المتصرف اليه اول من الصفقة . واذن فلا يقبل من أى انسان لم يكن عقده مسجلا ناقلا للملك فعلا اليه أن ينازع من آل اليه نفس العقار وسجل عقده من قبله مدعيا أن له حقا عينيا على العقار يحتج به عليه كما انه لا يقبل مطلقا الاحتجاج على صاحب العقد المسجل الذى انتقلت اليه الملكية فعلا بتسجيله لا بسوء نية المتصرف ولا بالتواطؤ . (نقض ١٩٣٥/١٢/١٢ طعن ٣٥ س ٥ ق) .

العبرة فى المفاضلة بين المشترين لعقار واحد هى بأسبقية التسجيل بغض النظر عن سوء نية المشترى الاسبق تسجيلا او تواطؤه مع البائع .

٦٩٠ — أن تمسك مشترى العقار بأن العقد المسجل الصادر من البائع لمشتر آخر قد داخله الغش والتواطؤ لا يجدى ، اذ العبرة فى المفاضلة بينهما بعد صدور قانون التسجيل هى بأسبقية التسجيل . (نقض ١٩٤٩/١/٢٧ طعن ١٦٠ س ١٧ ق) .

العبرة فى المفاضلة بين المشترين لعقار واحد هى باسبقية التسجيل بغض النظر عن سوء نية المشترى الاسبق تسجيلا او تواطؤه مع البائع .

٦٩١ — جرى قضاء محكمة النقض على انه وفقا لقانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ اذا لم يتم تسجيل العقود التى من شأنها انشاء حق الملكية او حق عينى عقارى آخر فان الملكية تظل على ذمة المتصرف فاذا هو تصرف فيها لشخص آخر بادر الى تسجيل عقده خلصت له الملكية بمجرد هذا التسجيل ، ولا محل للتحدى بسبق علم المتصرف اليه الاخير بحصول تصرف البائع لشخص آخر عن ذات العقار او سوء نيته او تواطؤه مع البائع على حرمان المتصرف اليه الاول من الصفقة مادام ان المناط فى نقل الملكية هو التسجيل بمجرده . (نقض ١٩٥٥/١٢/١ طعن ١٧٥ س ٢٢ ق).

العبرة فى المفاضلة بين المشترين لعقار واحد هى باسبقية التسجيل بغض النظر عن سوء نية المشترى الاسبق تسجيلا او تواطؤه مع البائع .

٦٩٢ — ان المادة الاولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ تقضى بأن جميع العقود التى من شأنها انشاء حق ملكية او حق عينى عقارى آخر او نقله او تغييره او زواله يجب تسجيلها ، وان عدم تسجيلها يترتب عليه الا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول ، لا بين المتعاقدين انفسهم ولا بالنسبة لغيرهم ، وانه لا يكون للعقود غير المسجلة من الاثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين ، وان هذه الاحكام تعتبر مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية الاخرى بمجرد الايجاب والقبول بين المتعاقدين . فما لم يحصل التسجيل فان الملكية تبقى على ذمة المتصرف حتى ينقلها التسجيل ذاته للمتصرف اليه ولا يكون للمتصرف اليه فى الفترة التى تمضى من تاريخ التعاقد الى وقت التسجيل سوى مجرد امل فى الملكية دون اى حق فيها . وفى تلك الفترة اذا تصرف المتصرف لشخص آخر فانه يتصرف فيما يملكه ملكا تاما ، فاذا ادرك هــذا الشــخص الآخر وسجل عقده قبل تسجيل عقد المتصرف اليه الاول فقد خلصت له — بمجرد تسجيله — تلك الملكية العينية التى لم يتعلق بها حق ما للاول ، حتى ولو كان المتصرف والمتصرف اليه الثانى سيئى النية متواطئين كل التواطؤ على حرمان المتصرف اليه الاول من الصفقة . واذن فلا يقبل من اى انسان لم

يكن عقده مسجلا ناقلا للملك فعلا اليه أن ينـــازع من آل اليه نقس العقار وسجل عقده من قبله مدعيا أن له حقا عينيا على العقار يحتج به عليه، كما أنه لا يقبل مطلقا الاحتجاج على صاحب العقد المسجل الذى أنتقلت اليه الملكية فعـــلا بتسجيله ، لا بسـوء نية المتصرف ولا بالتواطؤ . (نقــض ١٩٣٥/١٢/١٢ طعـــن ٣٥ س ٥ ق) .

عدم جواز التحدى بعبارة سوء النية أو حسنها أو العلم أو عدم العلم المشار اليها فى المادة ٢٧٠ مدنى قديم بعد صدور قانون التسجيل .

٦٩٣ — لا يجوز التحدى بعبارة سوء النية أو حسنها أو العلم أو عدم العلم المشار اليها بالمادة ٢٧٠ وغيرها من مواد القانون المدنى ، لأن هذه المادة مؤسسة على مبدأ القانون المدنى الذى كان يرتب نقل ملكية المبيع بين المتعاقدين على مجرد الايجاب والقبول . وهذا المبدأ قد قضــت عليه الفقرة الاخيرة من المادة الاولى من قانون التسجيل قضاء نهائيا ، كما نصت المادة ١٦ من هذا القانون على الغاء كل نص يخالفـــه واذن فتلك المادة (٢٧٠) قد نسخها قانون التسجيل ولم يعـد حكمهــا نهائيــا . (نقض ١٩٣٥/١٢/١٢ طعن ٣٥ س ٥ ق) .

فى حالة اقامة الحكم قضاءه بالافضلية على اسبقية التسجيل فانه لا يعيبه عدم الرد على التمسك بأن البيع المفضل صدر بطريق التواطؤ .

٦٩٤ — متى كان الحكم قد قرر أن الطاعنين لم ينازعوا فى اسبقية تسجيل عقـــد المطعون عليها الاولى ، وانه بذلك قد انتقلت اليها الملكية قانونا . فانه لا يعيب الحكم اغفاله الرد على ما دفع به الطاعنون من أن هذا العقد قد صدر بالتواطؤ بينها وبين المطعون عليهما الثانية والثالثة ، لأن هذا التواطؤ بفرض ثبوته لا يحول دون انتقال الملكية بالتسجيل . (نقض ١٩٥٢/٥/٢٩ طعـــن ١٢٣ س ٢٠ ق) .

عدم جواز احتجاج مشترى العقار بعقد غير مسجل على الغير ولو كان عقده ثابت التاريخ قبل قانون التسجيل .

٦٩٥ — مشترى العقار بعقد غير مسجل ولو كان تاريخه ثابتا قبل تاريخ العمل بقانون التسجيل ليس له حق الاحتجاج بعقده قبل الغـير

الذى قام بتسجيل عقده وحفظ حقه . اما ثبوت التاريخ وهو الذى نصت عليه المادة ١٤ من قانون التسجيل فكل ما يترتب عليه من اثر هو اعمال احكام انتقال الملكية السابقة على صدوره فيما بين المتعاقدين فقط دون الغير بعد أن جعلت المادة الاولى من هذا القانون انتقال هذه الملكية السابقة على صدوره فيما بين المتعاقدين فقط دون الغير بعد ان جعلت المادة الاولى من هذا القانون انتقال هذه الملكية متوقفا على التسجيل سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة الى الغير . (نقض ١٩٥٠/٥/١١ طعن ١١٦ س ١٨ ق) .

انتقال الملكية الى المشترى الذى سجل عقده بغض النظر عن حسن نية البائع أو سوء نيته ولا يغير من ذلك حصول البائع على حكم بالثمن على المشترى الذى لم يسجل .

٦٩٦ — الملكية وفقا لاحكام قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣؛ لا تنشأ ولا تزول ولا تنتقل بين الاحياء الا بالتسجيل ، فاذا لم يسجل المشترى عقد شرائه وتصرف البائع الى مشتر ثان سجل عقده انتقلت اليه الملكية بغض النظر عن حسن نية البائع أو سوء نيته ، ولا يؤثر فى حق البائع فى التصرف للمشترى الثانى ان يكون قد استصدر حكما بالثمن على المشترى الاول لأن قبض الثمن او الحكم به انما هو اثر من آثار الالتزامات الشخصية الناشئة عن العقد الذى لم يسجل ولا شأن له بالملكية وانتقالها الذى جعل القانون المناط فيه للتسجيل وحده . (نقض ١٩٥٥/٢/٣ طعن ٣١١ س ٢١ ق) .

عدم جواز الاحتجاج على مشترى العقار الذى سجل عقده باقرار غير مسجل ولو كان هذا الاقرار ثابت التاريخ قبل قانون التسجيل .

٦٩٧ — اذا قام النزاع بين المدعى الذى يطلب تثبيت ملكيته للاطيان محل الدعوى وبين المدعى عليه ان البائعتين للمدعى لا تملكان البيع اليه بعد ان تخارجتا عن استحقاقهما الذى منه القدر المبيع بمقتضى اقرار ثابت التاريخ صادر قبل العمل بقانون التسجيل ، وتمسك المدعى بأن العقد الصادر له مسجل اما الاقرار المذكور فانه غير مسجل ، واعترض المدعى

عليه بأن هذا العقد قد اقترن بالتدليس والتواطؤ وبالعلم السابق بصدور التخارج ، فقررت المحكمة انه مادام قد سجل عقد شرائها فانه يصبح مالكا لها ، فلا مخالفة فى ذلك للقانون ، لأن قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ الذى أقام الحكم قضاءه عليه لصدور العقد بعد العمل به قد قضى على سوء النية ونسخت أحكامه المادة ٢٧٠ من القانون المدنى القديم . ولا يقدح فى ذلك كون اقرار التخارج ثابت التاريخ قبل العمل بقانون التسجيل مادام هذا الاقرار ليس هو سند دعوى المدعى . كذلك لا جدوى من البحث فيما اذا كان اقرار التخارج المشار اليه شاملا جميع أطيان المقرتين أم مقصورا على بعضها اذ لا يجوز الاحتجاج بهذا الاقرار على المشترى الذى حفظ حقوقه بالتسجيل . (نقض ١٩٥١/٦/٧ طعن ٦٦ س ١٩ ق) .

العبرة عند تزاحم المشترين لعقار واحد هى بأسبقية التسجيل وفقا للمادة ٩ من قانون الشهر العقارى ولا يحول دون ذلك علم المشترى الاسبق تسجيلا بسبق تصرف البائع الى مشتر آخر .

٦٩٨ — لا تنتقل الملكية من البائع الى المشترى الا بتسجيل عقد شرائه وفقا لنص المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا يحول دون نقل الملكية — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان يكون المشترى عالما بأن البائع أو مورثه سبق أن تصرف فى المبيع ذاته لمشتر آخر لم يسجل عقده ما لم يثبت ان عقد المشترى الثانى المسجل هو عقد صورى ولا ينتج فى اثبات هذه الصورية مجرد علم هذا المشترى وقت شرائه بالتصرف السابق غير المسجل الوارد على ذات المبيع . (نقض ١٩٥٣/١٢/٣١ طعن ٣٣٨ س ٢٠ ق) .

الغير سىء النية فى معنى المادة ٢/١٧ من قانون الشهر العقارى هو الذى يعلم ان البائع غير مالك او ان سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو يوجب فسخه أما من يتعامل مع البائع وهو يعلم بسبق تصرفه فى العقار الى مشتر لم يسجل عقده فلا يعتبر سىء النية فى معنى المادة المذكورة .

٦٩٩ — الغير سىء النية فى معنى المادة ٢/١٧ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ هو الذى كان يعلم أن البائع له غير مالك

او ان سند ملكيته مشوب بعيب يبطله او بما يوجب فسخه ؛ اما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف في العقار المبيع تصرفا انتقلت به الملكية فلا يعتبر سيء النية في معنى المادة المذكورة لأنه يكون في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقده معه أنه سبق أن باع نفس العقار لمشتر سابق لم يسجل عقده ، ذلك انه وفقا للمادة التاسعة من القانون المشار اليه يجب شهر جميع التصرفات التي من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية او نقله او تغييره أو زواله ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار اليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم ، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الاثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن . فمن يتعامل مع بائع على أساس هذا القانون لا يصح اهدار اثر سبق تسجيل عقده او عريضة دعواه استنادا الى المادة ٢/١٧ من القانون المذكور . (نقض ١٩٥٤/٥/١٣ طعن ١٥٦ س ٢١ ق) .

عند المفاضلة بين العقود الناقلة للملكية والعقود المقررة لها يفضل العقد الناقل بتسجيله دون اعتبار لسوء نية صاحبه او تواطؤه مع المتصرف .

٧٠٠ — ان الشارع في القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ قد رفع تسجيل العقد الناقل للملكية فوق مستوى الدور الذي كان يؤديه من قبل ؛ فجعل له من الاثر ما لم يكن له في ظل القانون المدني اذ اعتبره هو ذاته الناقل للملكية — لا يمنع من ذلك سوء نية المتصرف اليه أضرارا بصاحب عقد آخر ناقل للملكية او مقرر لها . وقد اشار في المذكرة الايضاحية الى انه يريد أن لا يجعل من سوء نية المتصرف اليه او تواطؤه سببا يفسد عليه تسجيله تأسيسا على حسن النية الواجب توافره في المعاقدات او على مقتضيات العدالة ، اكتفاء بحق المتضرر في الرجوع على من إضر به بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جهة أخرى يستفاد من المادة الثانية من ذلك القانون أن الشارع وان كان قد استبقى للعقود المقررة إثرها السابق في تقرير الملكية ، فيما بين المتعاقدين وبالنسبة الى الغير بالتسجيل ، فانه ابقى تسجيلها اقل خطرا من تسجيل العقود الناقلة اذ اشترط لكي

ينتج التسجيل إثره أن لا يكون العقد المقرر قد لابسه التدليس . ومن مقتضى هذه التفرقة التى أرادها القانون بين العقود الناقلة للملكية وغيرها من الحقوق العينية وبين العقود المقررة لهذه الحقوق أنه فى مقام المفاضلة بين عقد ناقل وآخر مقرر يفضل العقد الناقل بتسجيله دون اعتبار لسوء نية صاحبه أو تواطؤه مع المتصرف . (نقض ١٩٤٦/٣/٧ طعن ١١٢ س ١٤ ق) .

العبرة فى التفضيل هى بأسبقية التسجيل ولا يكفى تسجيل صحيفة الدعوى بل يجب ايضا التأشير بالحكم بصحة التعاقد وعندئذ يعود التسجيل بأثر رجعى من يوم تسجيل الصحيفة .

٧٠١ ــ لا خطأ اذ اعتبر الحكم مناط الافضلية بين عقدين واردين على عقار واحد وصادرين من متصرف واحد هو اسبقية التسجيل دون ثبوت التاريخ كما لا خطأ فى القول بأنه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلا تسجيل عريضه دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به وفقا للمواد ٧ ، ١٠ ، ١٢ من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ اذ فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل عريضة الدعوى . (نقض ١٩٥٠/٤/٢٧ طعن ١٤٧ س ١٨ ق) .

اساس المفاضلة فى اسبقية التسجيل هى ورود العقود المسجلة على عقار واحد وصدورها من متصرف واحد فان اختلف العقار فى كل تصرف فلا محل لتطبيق هذه القاعدة .

٧٠٢ ــ اساس المفاضلة بسبب اسبقية التسجيل هو ورود العقود المسجلة على عقار واحد وان تكون صادرة من متصرف واحد واذن فمتى كان الحكم قد انتهى للأسباب التى أوردها أن الاطيان موضوع الاستحقاق تنطبق على عقود تمليك المستحقين تماما وانها بقيت فى حيازتهم منذ شرائهم وكانت فى حيازة البائعين لهم من قبل ، وأن العين الواردة فى عقد الرهن الصادر الى مورث المدعى عليهم فى دعوى الاستحقاق لا تطابق العين موضوع النزاع ، فانه لا محل للنعى على الحكم بمقولة انه اغفل تطبيق القانون اذ نقل عقود البيع على عقد الرهن السابق فى التسجيل . (نقض ١٩٥٤/١١/٢٥ طعن ٨٥ س ٢١ ق) .

تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد والتأشير بالحكم الصادر فيها طبقا للقانون يحفظ لرافعها حقوقه من يوم التسجيل دون ان تتأثر بما يصدر بعد ذلك عن البائع من تصرفات .

٧٠٣ — ان دعوى صحة التعاقد هي من دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها في المادة السابعة من قانون التسجيل . فتسجيل عريضتها يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصوله بحيث انه متى حكم له فيها بطلباته وتأشر بهذا الحكم طبقا للقانون فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل العريضة دون أن يتأثر بما يصدر بعد ذلك عن البائع من تصرفات .
(نقض ١٩٣٩/٢/٢٣ طعن ٧٥ س ٨ ق) .

تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد والتأشير بالحكم الصادر فيها طبقا للقانون يحفظ حق رافعها من تاريخ التسجيل ولا يغير من ذلك ان يكون البائع قد كسب ملكية العقار بعد تسجيل عريضة الدعوى .

٧٠٤ — ان تسجيل عريضة الدعوى التى يرفعها المتصرف اليه على المتصرف باثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على حق عينى عقارى والتأشير فى هامش هذا التسجيل بالحكم الذى يصدر فى الدعوى مقررا حق المدعى فيها — ذلك من شأنه أن يعتبر حجة من تاريخ وقوعه على من ترتبت لهم من نفس المتصرف حقوق عينية على العقار ، والاحتجاج بأن هذا التسجيل قد وقع حابطا لأن البائع لم يكن وقت حصوله قد كسب ملكية المبيع اذ هو لم يسجل عقد شرائه هذا العقار الا بعد تسجيل عريضة الدعوى ، مردود بأن البائع وقد كسب فعلا ملكية العقار فان التصرف الصادر منه للتصرف اليه يكون قد صادف محلا يرد عليه وملكية نقلها اليه، وتسجيل المشترى منه عريضة دعواه باثبات صحة التعاقد ظل يحميه ضد من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار حتى كسب البائع ملكيته وانتقلت منه اليه . (نقض ١٩٥٠/٤/١٣ طعن ١٢٥ س ١٨ ق) .

تسجيل المشترى عريضة دعوى اثبات التعاقد قبل تسجيل المتبادل مع البائع للحكم الصادر بصحة عقد البدل يوجب القضاء للمشترى بصحة عقده بحيث اذا اشر بهذا الحكم وفقا للقانون يكون مفضلا على المتبادل .

٧٠٥ ــ اذا كان يبين من الحكم المطعون فيه ان المطعون عليهما الاولين سجلا عريضة دعواهما بصحة عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليه الثالث فى ١٩٤٦/١٢/٢٨ قبل ان يسجل الطاعن فى ١٩٤٧/٦/١٥ الحكم الصادر له بصحة عقد البدل الذى تم بينه وبين المطعون عليه الثالث فان هذا التصرف الحاصل للطاعن من نفس البائع للمطعون عليهما الاولين لا يحاج به الاخيران عملا بالمادة ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ وبالتالى لايحول تسجيل الطاعن الحكم بصحة عقد بدله بعد تسجيل عريضة دعوى المطعون عليهما الاولين دون ان يقضى لهما بصحة عقدهما حتى اذا اشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن ويكون الحكم المطعون فيه اذ قضى للمطعون عليهما الاولين بصحة ونفاذ عقدهما قد انتهى الى نتيجة سليمة ولا يبطله ما ينعاه عليه الطاعن من تقريرات خاطئة وردت بأسبابه . (نقض ١٩٥٣/١/٢٩ طعن ٣٠٥ س ٢٠ ق) .

اذا عدل عن عقد بيع حكم بصحة توقيع البائع عليه وسجل الحكم فانه يجب على البائع رفع دعوى الفسخ وتسجيل صحيفتها او التأشير برفعها على هامش تسجيل حكم صحة التوقيع فاذا لم يحصل وباع المشترى العقار الى مشتر ثان وسجل عقده خلصت له الملكية ولو كان سىء النية .

٧٠٦ ــ انه وان تكن دعوى صحة التوقيع لا يتعرض فيها القاضى لذات التصرف موضوع الورقة من جهة صحته او بطلانه ونفاذه او توقفه وتقرير الحقوق المترتبة عليه ، ولا ينصب الحكم الصادر فيها الا على التوقيع فقط ، الا ان تسجيل الحكم الصادر بصحة توقيع البائع على عقد بيع عرفى ينقل ملكية العقار المبيع الى المشترى المحكوم له بصحة التوقيع ويجعله المالك فى حق كل أحد . فان كان البائع الذى صدر الحكم بصحة توقيعه واثبت عليه انه لم يدفع دعوى صحة التوقيع بأى دفع ، يطعن على العقد بأنه قد حصل العدول عنه بعد صدوره فيجب عليه ، لكى يكون هذا العدول حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على المبيع ، ان يرفع ــ طبقا للمادة ٧ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ــ دعوى بالفسخ ويسجلها او يؤشر بها على هامش تسجيل الحكم بصحة التوقيع ، فان هو

فرط ولم يفعل وكان المحكوم له قد سجل الحكم الصادر بصحة التوقيع ، ثم تصرف هذا المحكوم له فى المبيع وسجل المشترى منه عقده فان التسجيل ينقل الملكية الى هذا المشترى فى حق البائع الاول المحكوم عليه بصحة توقيعه هو كذلك . وهذا حتى على فرض ســوء نية المشترى الاخير لأن حالته هى كحالة المشترى الثانى الذى اشترى وسجل عقــده وهو يعلم بسبق تصرف البائع فى العقار بعقد لم يسجل . وحالة ذلك الشخص هى كحالة المشترى الاول صاحب العقد غير المسجل . والحكم فى كلتا الحالتين يجب ان يكون واحد وهو انه لا يحتج على صاحب العقد المســجل الذى انتقلت اليه الملكية عملا بالتسجيل بدعوى سوء النية ــ تلك الدعوى التى جاء قانون التسجيل المذكور قاضيا عليها وبنــاء على ذلك يكون الحــكم برفض دعوى الملكية التى اقامها المشترى الاخير على البائع مخالفا للقانون متعينا نقضه . (نقض ١٩٤٤/٤/٦ طعن ٨١ س ١٣ ق) .

(وانظر الفصل الثالث فيما تقــدم) .

البيع الصادر من المورث والبيع الصادر من الوارث

ملكية العقار . عدم انتقالها الى المشترى الا بتسجيل عقد البيع . عدم تسجيل المشترى من المورث عقده . اثره . انتقــال العقار الى ورثة المورث . بيع الوارث لذات العقار . صحيح .

ــ وفقا للمادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى المعدل فان جميع التصرفات التى من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية أو زواله وكذلك الاحكام النهائية المثبته لشىء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار اليها لا تنشأ ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم ، ولا يكون للتصرفات غــير المســجلة من أثر ســوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن ، مما مؤداه ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ أن الملكية لا تنتقل الى المشترى الا بتسجيل عقــد البيــع وأن العقد الذى لم يسجل لا ينشىء الا التزامات شخصية بين طرفيه ، فاذا لم يسجل المشترى من المورث عقده لا تنتقل اليه الملكية ويبقى العقار على ملك المورث وينتقل منه الى ورثته ، فاذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك

فى ذات العقار فانه يكون قد تصرف فيما يملك تصرفا صحيحا وان كان غير ناقل للملكية طالما لم يتم تسجيل العقد . (نقض ١٩٨٣/٢/٩ طعن ١٠٨ س ٤٩ ق ، ١٩٨٢/١٢/١٩ طعن ١٤٠٣ س ٥١ ق) .

عدم تسجيل المشترى من المورث عقد شرائه . اثره . بقاء العقار على ملك المورث وانتقــاله الى ورثتــه . تصرف الوارث بالبيــع فى ذات العقار . تصرف صحيح ناقل للملكية بعد تسجيله .

٧٠٧ — مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان الملكية لا تنتقل الى المشترى الا بتسجيل عقد البيع وان العقــد الذى لم يســجل لا ينشىء الا التزامات شخصية بين طرفيه ، فاذا لم يسجل المشترى من المورث عقده فلا تنتقل اليه الملكية ويبقى العقار على ملك المورث وينتقل منه الى ورثته فاذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك فى ذات العقار ، فانه يكون قد تصرف فيما يملك تصرفا صحيحا وان كان غير ناقل للملكية طالما لم يتم تسجيل العقد . (نقض ١٩٧٧/٦/٢٨ طعن ٨٥٠ س ٤٣ ق) .

المادتان ٢٦٦ ، ٢٧٠ من القانون المدنى القديم . نقل ملكية المبيع الى المشترى ولو لم يسجل عقده . بيع ورثة البائع المبيع من جديد لآخر . بيع باطل . علة ذلك . المادة ١٤ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ .

٧٠٨ — لما كانت المادة ١٤ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ قد نصت على عدم سريانه على المحررات التى ثبت تاريخها ثبوتا رسميا قبل تاريخ العمل به من اول يناير سنة ١٩٢٤ بل تظل هذه المحررات خاضعة من حيث الآثار التى تترتب عليها لاحكام القوانين التى كانت سارية عليها ، وكان مقتضى احكام البيــع المقررة بالمادتين ٢٦٦ ، ٢٧٠ من القانون المدنى القديم ان عقد بيع العقار الذى لم يسجل يترتب عليه انتقال الملكية بالنسبة للعاقدين ولمن ينوب عنهما فان ملكية العقار تنتقل من البائع الى المشترى الذى لم يسجل عقد شرائه ولا يكون العقار فى ملك البائع عند وفاته فلا ينتقل بالارث الى ورثته من بعده ويمتنع عليهم مثله الاحتجاج على المشترى من مورثهم بعدم تسجيل عقده واذا هم باعوه وسجل المشترى منهم عقد شرائه فان البيع يكون باطلا ولا يكون من شأن تسجيله تصحيح البطلان

ولا يترتب عليه اثره فى نقل الملكية الى المشترى من الورثة وقد تلقاها من غير مالكيها . ولا محل للاحتجاج بأن مورثهم البائع بعقد غير مسجل كان يستطيع ان يبيع لمشترى آخر تنتقل اليه الملكية بالتسجيل وجعل بيع الورثة شبيها ببيع مورثهم مرة ثانية فى اجراء حكم التفاضل بينه وبين المورث بعقد غير مسجل على اعتبار انهما صادران من متصرف واحد وان شخصية الوارث امتداد لشخصية المورث . (نقض ١٩٦٨/٥/٧ طعن ٢٢٧ س ٣٤ ق) .

بيع العقار بعقد غير مسجل . اثره . انشاء التزامات شخصية بين طرفيه . بقاء الملكية للبائع . انتقالها الى ورثته . تصرف الوارث فى ذات العقار . صحيح . الافضلية بين المشترين . مناطها . التسجيل مع مراعاة احكام شهر حق الارث .

٧٠٩ — مؤدى نص المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ان الملكية لا تنتقل الى المشترى الا بتسجيل عقد البيع ، وان العقد الذى لم يسجل لا ينشىء الا التزامات شخصية بين طرفيه . فاذا لم يسجل المشترى من المورث عقده فلا تنتقل اليه الملكية ، ويبقى العقار على ملك المورث ، وينتقل منه الى ورثته . فاذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك فى ذات العقار فانه يكون قد تصرف فيما يملك تصرفا صحيحا وان كان غير ناقل للملكية طالما لم يتم تسجيل العقد . وعلى ذلك فان عقد البيع الصادر من كل من المورث والوارث يعتبر صحيحا الا انه غير ناقل للملكية ولا تكون الافضلية الا بعد التسجيل ، ومع مراعاة احكام شهر حق الارث المنصوص عليها فى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ سالف الذكر . (نقض ١٩٦٦/١١/١ طعن ٧٣ س ٣٢ ق) .

انتقال الحقوق العينية العقارية للورثة من وقت وفاة المورث . عدم شهر حق الارث . جزاؤه . منع شهر اى تصرف يصدر من الوارث فى عقارات التركة دون منع التصرف ذاته .

٧١٠ — مفاد نص الفقرتين الاولى والثانية للمادة ١٣ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ أن المشرع لم يجعل شهر حق الارث

شرطا لانتقال الحقوق العينية العقارية الى الورثة ، حتى لا تبقى هـذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الارث وانما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية اعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث الى الوارث اثر يترتب على واقعة الوفاة . واكتفى المشرع فى مقام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الارث بمنع شهر اى تصرف يصدر من الوارث فى أى عقار من عقارات التركة دون منـع التصرف ذاته . (نقض ١٩٦٦/١١/١ طعن ٥٧ س ٣٢ ق) .

بيع صادر من المورث وبيع صادر من الوارث لا محل للمفاضلة بينهما لصدورهما من شخصين مختلفين . العبرة بتعرف المالك الحقيقى .

٧١١ — المعول عليه هو الاخذ بنظرية الشريعة الاسلامية من اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث ولذلك فلا محل للمفاضلة بين البيع الذى يصدر من المورث والبيع الذى يصدر من الوارث لصدورهما من شخصين مختلفين وتكون العبرة بتعرف المالك الحقيقى اذ يكون العقد الصادر من هذا المالك هو العقد الصحيح . (نقض ١٩٥٦/٦/٢٨ طعن ٧ س ٢٣ ق) .

عدم جواز تطبيق نظرية التفاضل بين البيع الحاصل من المورث والبيع الحاصل من الوارث لصدورهما من شخصين مختلفين .

٧١٢ — ان المعول عليه فى القضاء المصرى هو الاخذ بنظرية الشريعة الاسلامية من حيث اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث . وعلى ذلك فلا يمكن تطبيق نظرية التفاضـل بين البيع الذى يحصـل من المورث والبيع الذى يحصل من الوارث لصدورهما من شخصين مختلفين . (نقض ١٩٣١/١٢/٣ طعـن ١٢ س ١ ق) .

تفضيل المشترى من الوارث الذى سـجل عقده على المشـترى من المورث الذى لم يسـجل .

٧١٣ — البيع لاينتقل ملكية العقار المبيع الى المشترى الا بالتسجيل، فاذا لم يسجل المشترى من المورث عقد شرائه بقى العقار على ملك البائع وانتقل الى ورثته من بعده بالارث ، فاذا هم باعوه وسجل المشترى منهم عقـد

شرائه انتقلت اليه ملكيته لانه يكون قد تلقاه من مالكيه وتسجل عقده وفقا للقانون . وبذا تكون له الافضلية على المشترى من المورث الذى لم يسجل عقد شرائه . (نقض ١٩٥٠/٦/١ طعن ١٧٦ س ١٨ ق) .

تفضيل المشترى من الوارث الذى سجل عقده على المشترى من المورث الذى لم يسجل .

٧١٤ ــ البيع الصادر من المورث لا ينقل ملكية المبيع الى المشترى منه الا بالتسجيل فاذا لم يسجل عقد شرائه بقي العقار على ملك البائع وانتقل الى ورثته من بعده بالارث ولذا هم باعوه وسجل المشترى منهم عقد شرائه انتقلت اليه ملكيته ، اما الاحتجاج بقاعدة أن لا تركة الا بعد سداد الديون ، وأن شخص الوارث يغاير شخص مورثه فلا محل لاجراء حكم التفاضل بين البيعين على اعتبار انهما صادران من متصرف واحد فى حين أنهما صادران من شخصين مختلفين ــ هذا الاحتجاج لا تاثير له على حكم انتقال الملكية بالتسجيل وفقا للمادة الاولى من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ الواجبة التطبيق على واقعة الدعوى والتى من مقتضاها لا تنتقل الملكية حتى بين المتعاقدين الا بالتسجيل وان ليس للمشترى بعقد غير مسجل الا حقوق شخصية قبل البائع له فكما ان البائع بعقد غير مسجل يستطيع أن يبيع مرة ثانية لمشتر آخر تنتقل اليه الملكية بتسجيل عقده فكذلك الوارث الذى حل محل مورثه فيما كان له من حقوق وما عليه من التزامات فى حدود التركة يملك ان يتصرف فى العين التى يتلقاها بالميراث عن مورثه لمشتر آخر اذا لم يسجل المشترى من مورثه عقد شرائه وتنتقل الملكية الى هذا المشترى الآخر بالتسجيل لبقائها حكما على ملك المورث . أما كون تصرف الوارث نافذا او غير نافذ فى حق دائنى التركة فهو بحث آخر ويظل حق الدائنين قائما فى الطعن فى هذا التصرف بما يخولهم القانون من حقوق فى هذا الخصوص كما يبقى لهم حق تتبع أعيان التركة استيفاء لديونهم وفقا لاحكام الشريعة الغراء الواجب تطبيقها فى هذا الخصوص عملا بالمادة ٥٤ من القانون المدنى القديم . واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقيم على خلاف ذلك بأن قضى بصحة ونفاذ البيع الحاصل من مورث الطاعن الثالث الى مورث المطعون عليهم رغم صدور عقدى بيع مسجلين

للطاعنين الاولين من ورثة نفس البائع دون أن يبين سببا قانونيا لاهدار هذين العقدين اللذين انتقلت بتسجيلهما ملكية المبيع الى الطاعنين الاولين ودون أن يبحث فيما اذا كانت تركة المورث البائع مستغرقة أم غير مستغرقة بالدين مع اختلاف الحكم شرعا فى الحالتين بالنسبة الى نفاذ او عدم نفاذ التصرف فى حق الدائنين ، فان هذا الحكم يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٣/٢/٥ طعن ٤١٦ س ٢١ ق).

تفضيل المشترى من الوارث الذى سجل عقده على المشترى من المورث الذى لم يسجل .

٧١٥ — البيع الصادر من المورث لا ينقل الى المشترى ملكية العقار المبيع الا بالتسجيل فاذا لم يسجل المشترى عقد شرائه بقى العقار على ملك المورث وانتقل الى ورثته من بعده بسبب الارث فاذا ما باعوه وسجل المشترى منهم عقد شرائه وانتقلت اليه ملكية المبيع لانه يكون قد تلقاه من مالكين وسجل عقده وفقا للقانون فتكون له الافضلية على المشترى من المورث الذى لم يسجل عقده — أما القول بأن لا تركة الا بعد سداد الديون وأن شخص الوارث يغاير شخص مورثه فلا تأثير له على حكم انتقال الملكية وفقا للمادة الاولى من القانون رقم ١٨ سنة ١٩٢٣ التى من مقتضاها ان لا تنتقل الملكية حتى بين المتعاقدين الا بالتسجيل وأن ليس للمشترى بعقد غير مسجل الا حقوق شخصية قبل البائع له فكما أن البائع بعقد غير مسجل اذا باع مرة ثانية لمشتر آخر وسجل هذا الاخير عقده تنتقل اليه الملكية فكذلك الوارث الذى حل محل مورثه فيما كان له من حقوق وما عليه من التزامات فى حدود التركة اذا باع العين التى تلقاها بالميراث عن مورثه لمشتر آخر وسجل هذا عقده ولم يكن المشترى من المورث قد سجل عقده فان الملكية تخلص للمشترى من الوارث دون المشترى من المورث — أما كون تصرف الوارث نافذا أو غير نافذ فى حق دائنى التركة فهو بحث آخر ويظل قائما حق الدائنين فى الطعن فى هذا التصرف بما يخولهم القانون من حقوق فى هذا الخصوص . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر الى المطعون عليهما الاولى والثانية رغم صدور عقد بيع مسجل الى المطعون عليه الثالث من الطاعنين وهم ورثة

احد وارثي نفس البائعين الى المطعون عليهما الاولى والثانية دون أن يبين سببا صحيحا لاهدار هذا العقد الذى انتقلت بتسجيله ملكية المقدار المبيع الى المطعون عليه الثالث فانه يكون قد خالف القانون متعينا نقضــــه .
(نقض ٤/٦/١٩٥٣ طعن ٣٥٦ س ٢٠ ق) .

استخلاص الحكم ان المشترى المسجل قد اشترى من المالك الحقيقى الذى وقع على العقد كضامن وتفضيله على المشترى غير المســجل فانه لا يعيبه ما استطرد اليه تزيدا من القضاء بفسخ البيع غير المسجل كمـــا لا يعيبه عدم التحدث عن سوء النية .

٧١٦ ــ متى كان قد ثبت للمحكمة أن البيع الصادر الى المطعــون عليه قد صدر فى حقيقة الامر وواقعه من المالك الحقيقى الموقع على العقد كضامن ، وأن صدور البيع فى الظاهر من آخرين انما كان الباعث عليـــه ان تكليف الاطيان المبيعة كان لا يزال وقت البيع باسم مورثهم ، وكان قد ثبت للمحكمة كذلك ان عقد المطعون عليه قد سجل بينما أن عقد الطاعن الوارد على جزء من الاطيان المبيعة الى المطعون عليه والصادر الى الطاعن من نفس البائع لم يسجل ، فان الحكم اذ قضى للمطعون عليه بطلباته على أساس تفضيل عقده المسجل على عقد الطاعن غير المسجل لا يكون قد اخطأ ولا يضير الحكم ما استطرد اليه تزيدا بعد ذلك من أن عقد الطاعن لم ينفذ بسبب اخلاله بما التزم به فيه . ويكون غير منتج ما يعيبه الطاعن على الحكم من انه قضى بفسخ هذا العقد دون أن تتحقق المحكمة من صدور تنبيه اليه بالوفاء بالتزاماته قبل طلب الفسخ ، وكذلك يكون من غير المنتج ما يتمسك به الطاعن من سوء نية المطعون عليه بمقولة أنه كان يعــلم وقت شرائه أن البـــائع اليه كان قد تصرف الى الطـــاعن فى كل أو بعض الاطيان المبيعة ، ذلك انه لا عبرة فى هذا الخصوص بهذا العلم متى كان عقد المشترى الاول لم يســـجل وبالتالى لم تنتقل به الملكية من البـــائع .
(نقض ٤/٣/١٩٥٤ طعن ٢٥ س ٢١ ق) .

تقرير الحكم فى مقام المفاضلة بين مشتريين ان احدهما قد اشترى من غير مالك فى حين ان المالك الحقيقى موقع على العقد بصـــفته ضـــامن أو

تقريره ان المشترى المفضل سجل عقده فى حين انه لم يسجل سوى صحيفة دعوى صحة التوقيع يعتبر قصورا .

٧١٧ ــ اذا طلب المدعى تسليم العين المبيعة اليه من ورثة فلان بعقد مسجل موقع من البائعين بضمانة زيد المالك الحقيقى وفسخ العقد الصادر عنها من زيد هذا الى بكر ، وتمسك فى ذلك بأن البيع الحاصل له ، وان كان فى ظاهره صادرا من ورثة فلان ، هو فى حقيقته صادر من زيد الذى كان طرفا فى العقد باعتباره ضامنا ، وذلك بقصد تيسير الاجراءات ولامكان نقل التكليف ، كما تمسك بأن عقده مسجل قبل تسجيل صحيفة دعوى صحة التوقيع التى اقامها بكر على زيد ، فقضت المحكمة برفض طلب التسليم وطلب الفسخ واقامت قضاءها بذلك على أن الادعاء بأن البيع هو فى حقيقته من زيد مردود بما ثبت من عقد البيع من أن البائعين قرروا فيه انهم يملكون الاطيان المبيعة عن طريق مورثهم الذى تملكها بطريق الشراء من أشخاص منهم زيد المذكور بموجب عقد بيع وفائى مسجل واصبح نهائيا بمضى مدة الوفاء ، وهذا العقد الذى هو سند تمليك مورثهم ليس فى حقيقته الا رهنا حيازيا وبذلك يكون البيع الصادر منهم الى المدعى باطلا لصدوره من غير مالك ، كما أن عقد بكر قد سجل وهو بذلك يفضل عقد المدعى ، فهذا الحكم يكون قد عاره بطلان جوهرى من ناحيتين الاول ــ انه مع تحدى المدعى بدلالة توقيع زيد وهو المالك الحقيقى كضامن للبيع الصادر الى المدعى من البائعين عن القدر المرهون الى مورثهم لم يتحدث بتاتا عن اثر هذا الضمان ، ثانيا ــ انه فى معرض المفاضلة بين عقدى المدعى وعقد بكر اعتبر عقد الاخير مسجلا فى حين ان المسجل هو صحيفة دعواه بصحة توقيع البائع اليه . (نقض ١٩٤٩/١٢/١٥ طعن ٥٤ س ١٨ ق) .

تفضيل التسجيل السابق لدائن البائع على التسجيل اللاحق للمشترى وجواز ترتيب انتفاء نية الاضرار بالمشترى على انتفاء علم الدائن.

٧١٨ ــ اذا كان الحكم قد فضل التسجيل السابق لدائن البائع على التسجيل اللاحق للمشترى منه على اساس أن الدائن لم يكن عالما بسبق البيع الى المشترى فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق المادة ٢٧٠ من القانون

المدنى ، وإذ كان قد رتب على إنتفاء علم الدائن انتفاء نية الإضرار بالمشترى فليس فى ذلك ما يفيد أنه قال بأن سوء النية فى معنى المادة المذكورة إنما هو نية الاضرار . (نقض ١٩٤٨/٥/١٣ طعن ١٥٤ س ١٧ ق) .

تصحيح حدود العقار المبيع ورقمه هو تعديل جوهرى للبيع وحكمه حكم العقد الاصلى ويجب تسجيله لترتيب اثره ولا يجوز جعل اساس المفاضلة بأسبقية التسجيل تاريخ تسجيل العقد الاصلى .

٧١٩ — التعاقد على تصحيح حدود العقار المبيع ورقمه هو تعديل للبيع فى جوهره ، حكمه حكم العقد الاصلى نفسه من حيث انه يجب أن يسجل لتترتب عليه آثاره القانونية (من حيث انتقال الملكية) فالحكم الذى يسحب تسجيل عقد البيع على عقد التصحيح المحرر بعده ويجعل اساس الاسبقية فى التسجيل تاريخ تسجيل ذلك العقد يكون مخطئا فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٤٩/٢/٣ طعن ١٥٩ س ١٧ ق) .

الفصل السادس : فسخ البيع وانفساخه

الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الاخلال بالالتزام الا أن يكون صريحا . الشرط الصريح الفاسخ لا يغنى عن الالتجاء الى المحكمة للتقرير به .

من المقرر أن الشرط الفاسخ لا يقتضى حتما بمجرد حصول الاخلال بالالتزام ولا يسلب القاضى سلطته التقديرية الا اذا كانت صيغته صريحة ودالة بذاتها على وجوب الفسخ حتما عند تحققه ومع ذلك فان اقتضاء الفسخ فى هذه الحالة لا يغنى عن الالتجاء الى القضاء للتقرير به اذ أن ذلك بضرورة منوط بتحقق المحكمة من مدى توافره وثبوت وقوعه . (نقض ١٩٨٣/٣/٢٢ طعن ١٣٦٢ س ٤٩ ق) .

القضاء بفسخ عقد البيع . مؤداه . انحلال العقد بأثر رجعى . أثره .

النص فى المادة ١٦٠ من القانون المدنى يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن يترتب على فسخ عقد البيع انحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه بحيث تعود العين المبيعة الى البائع — بالحالة التى

كانت عليها وقت التعاقد - وان يرد الى المشترى ما دفعه من الثمن (نقض ١٩٨٣/٣/٨ طعن ١٤٥٨ س ٤٩ ق) .

اولا : فسخ البيـــع

الحكم بفسخ عقد البيع . اثره . استرداد المشترى ما دفعه والبائع المبيع وثماره دون توقف على طلب المشترى استرداد الثمن المدفوع .

٧٢٠ - المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يترتب على القضاء بفسخ عقد البيع انحلاله بأثر رجعى منذ نشوئه فيرد المشترى المبيع وثماره ويرد البائع ما قبضه من ثمن وفوائده

وكان لازم القضاء بفسخ عقد البيع ثبوت حق الطاعن فى ثمار البيع بغير توقف على طلب المطعون ضدهم استرداد الثمن المدفوع وفوائده ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب الريع لمجرد أن الطاعن قد استوفى الثمن يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٨١/١٢/٣١ طعن ١٣٠٤ س ٤٨ ق) .

عقد بيع العروض وغيرها من المنقولات . جواز فسخها دون اعذار او حكم قضائى . شرطه . م ٤٦١ مدنى . سريان حكمها سواء لكان البيع مدنيـــا او تجـــاريا .

٧٢١ - انه ولئن كانت ملكية الاسهم تنتقل من البائع الى المشترى بمجرد الاتفاق بينهما على ذلك مادامت الاسهم المبيعة تتعين بالذات طبقا للمادة ٢٠٤ من القانون المدنى التى تنص على أن الالتزام بنقل الملكية او اى حق عينى آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق اذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم ، وذلك دون اخلال بالقـــواعد المتعلقـــة بالتسجيل ، وكانت المادة ٣٩ من قانون التجارة حين استلزمت قيد الاسهم الاسمية فى دفاتر الشركة قد استهدفت من ذلك فرض قيد على حرية تداولها وجعلت من هذا القيد مناطا لاثبات ملكيتها والتنازل عنها الا ان النص فى المادة ٤٦١ من القـــانون المدنى على انه « فى بيـــع العروض وغـــيرها من المنقولات اذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة الى اعذار ان لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد اذا اختار البائع

ذلك ، وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره » يدل على أنه فى حالة بيـــع المنقولات اذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع ولم يدفع المشترى الثمن فى الميعاد فانه يجوز للبائع ان يعتبر العقد مفسوخا بدون حاجة الى اعذار أو حكم من القضاء ، فيقع الفسخ بنص القانون ويكون البائع بمجرد عدم دفع الثمن فى حل ان يعتبر المبيـــع لم ينتقل من ملكه ، ويحـــق له ان يتصرف فيه تصرف المالك فيبيعه مرة أخرى اذ ورد هذا النص بصيغة عامة تدل على انه حكمه مطلق ، ومن ثم فينصرف الى البيع سواء كان مدنيا أو تجاريا . (نقض ١٩٨١/٥/٤ طعن ٢٢٢٩ س ٤٧ ق) .

صحيفة الدعوى بفسخ عقد البيع لاخلال المشترى بالتزاماته . شرط اعتبارها اعذارا له بالفسخ . ان تتضمن الصـــحيفة تكليفه بالوفاء بهـــذا الالتزام .

٧٢٢ ـــ اعذار المدين هو وضـــعه قانونا فى حالة المتأخر فى تنفيـــذ التزامه ؛ والاصل فى هذا الاعذار أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين يبين الدائن فيها انه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام ، ومن ثم فلا يعد اعذارا اعلان المشترى بصحيفة دعوى فســـخ البيع لاخـــلاله بتنفيـــذ التزام من التزاماته الا اذا اشتمله صحيفتها على تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام . (نقض ١٩٧٩/١/٢٥ طعن ٥٤٤ س ٤٨ ق) .

رفض دعوى فسخ البيع لقيام المشترى بسداد باقى الثمن فى الوقت المناسب . رفض طلب الزام المشترى بالتعويض المتفق عليه فى العقد لانتفاء الخطا فى جانبـــه . صـــحيح .

٧٢٣ ـــ يشترط لاستحقاق التعويض عن عـــدم تنفيـــذ الالتزام أو التأخير فى تنفيذه وجود خطأ من المدين ؛ ولا يغنى عن توافر هذا الشرط أن يكون التعويض مقدرا فى العقد ، لأن هذا التقدير ليس هو السبب فى استحقاق التعويض ، وانما ينشأ الحق فى التعويض من عدم تنفيذ الالتزام أو التأخير فى تنفيذه ، واذ يبين من الحكم المطعون فيه أنه قضى برفض دعوى فسخ عقد البيع المرفوعة من الطاعنة على المطعون ضدهما استنادا الى أنهما قاما بدفع باقى الثمن فى الوقت المناسب ، مما مؤداه انتفاء الخطأ فى حقهما ، وهو ما يكفى لحمل قضاء الحكم برفض طلب التعويض ، ولو كان

مقدرا فى العقد ، فان النعى على الحكم يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٩/١/٢٥ طعن ٥٤٤ س ٤٨ ق) .

دعوى فسخ عقد بيع العقار المسجل . عدم تسجيلها او التأشير بها على هامش العقد . اثره . لا حجية للحكم الصادر فيها بالفسخ قبل الغير حسن النية الذى اكتسب حقا عينيا على العقار . الغير سىء النية . زوال حقه بالفسخ ولو كان قد سجل عقده قبل تسجيل دعوى الفسخ .

٧٢٤ — النص فى المادة ١/١٥ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ على انه يجب التأشير فى هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التى يكون الغرض منها الطعن فى التصرف الذى يتضمنه المحرر وجودا أو صحة او نفاذا كدعاوى البطلان او الفسخ او الالغاء أو الرجوع فاذا كان المحرر الاصلى لم يشهر تسجل تلك الدعاوى . وفى المادة ١٧ من هذا القانون على أنه « يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التأشير بها ان حق المدعى اذا تقرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى او التأشير بها . ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المشار اليهما » . يدل على أن المشرع خرج على الاثر الرجعى للفسخ لمصلحة الغير حسن النية الذى تلقى حقا عينيا على عقار وشهر حقه قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ أو التأشير بمضمونها على هامش المحرر المسجل ، فقرر ان الحكم الذى يصدر بفسخ العقد لا يكون حجة على هذا الغير ومن ثم يظل حقه قائما ويسرى فى مواجهة المدعى المحكوم له بالفسخ . أما اذا كان الغير سىء النية فان حقه طبقا لنص هاتين المادتين يزول بالحكم بالفسخ ولو كان قد شهر حقه قبل تسجيل صحيفة الدعوى او قبل التأشير بها . (نقض ١٩٧٩/١/٩ طعن ٨٩٤ س ٤٤ ق) .

رفض طلب المدعى الحكم بصحة ونفاذ عقد بيع وتسليم المبيع . استئناف المدعى مع اضافته طلبا احتياطيا بفسخ العقد ورد ما دفع من عربون . طلب جديد يختلف موضوعا وسببا عن الطلب الاصلى . عدم قبول ابدائه لاول مرة فى الاستئناف .

٧٢٥ — تنص المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات على أنه « لا تقبل الطلبات الجديدة فى الاستئناف وتحكم المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها. وكذلك يجوز مع بقاء موضوع الطلب الاصلى على حالة تغيير سببه والاضافة اليه » ، لما كان ذلك ، وكان الثابت فى الاوراق أن المطعون ضده أقام دعواه أمام محكمة اول درجة وقصر طلباته فيها على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع وتسليم المبيع الا أنه أضاف الى هذا الطلب فى صحيفة الاستئناف طلبا احتياطيا هو الحكم بفسخ العقد ورد ما دفع من عربون ، وكان طلب فسخ العقد ورد العربون يعتبر طلبا جديدا يختلف فى موضوعه وسببه عن الطلب الاصلى وهى صحة العقد ونفاذه ، فان ابداءه لاول مرة أمام المحكمة الاستئنافية يكون غير مقبول حتى لا يفوت على الخصوم بشأنه احدى درجتى التقاضى ، واذ قبلت المحكمة الاستئنافية هذا الطلب الجديد واجابت المطعون ضده اليه ، فان حكمها المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٩/٣/١٩ طعن ٩٥٦ س ٤٧ ق) .

عقود بيع العروض وغيرها من المنقولات . جواز فسخها دون اعذار او حكم من القاضى . شرطه . م ٤٦١ مدنى .

٧٢٦ — النص فى المادة ٤٦١ من القانون المدنى على انه « فى بيع العروض وغيرها من المنقولات اذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا دون حاجة الى اعذار ان لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد اذا اختار البائع ذلك ، وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره » نقد دلت على أن المشرع قد خرج بحكمها على القاعدة العامة القاضية بعدم امكان فسخ العقود الا بعد الاعذار وبحكم من القاضى ما لم يوجد اتفاق صريح على الاعفاء من ذلك واشترط لاعمال هذا النص الاستثنائى ان يكون المبيع من العروض وغيرها من المنقولات وأن يكون كل من المبيع والثمن محددا تحديدا كافيا ومعلوما للمشترى عند التعاقد وان يتخلف المشترى عن دفع الثمن فى الميعاد المتفق عليه لتسلم المبيع ودفع الثمن وأن يختار البائع التمسك بانفساخ عقد البيع . (نقض ١٩٧٩/١٢/٣١ طعن ٣٦ س ٤٧ ق) .

طلب المشترى فسخ عقد البيع الصادر له من البائع الاجنبى لاستحالة تنفيذ التزامه بنقل الملكية بعد استيلاء جهة الإصلاح الزراعى على الارض

المبيعة . اختصاص المحاكم العادية بنظر النزاع . لا يغير من ذلك اختصام جهة الإصلاح الزراعى فى الدعوى طالما لم يوجه اليها أية طلبات ولم تثر فى منازعات بشأن ملكية الاطيان .

٧٢٧ — اذ كان النزاع فى الدعوى قائما بين الطاعنة — البائعة الاجنبية — والمطعون عليه الاول بشأن ما ادعاه هذا الاخير من استحالة تنفيذ الطاعنة لالتزامها بنقل ملكية الاطيان المبيعة اليه وطلب فسخ التعاقد بينهما لهذا السبب وكان هذا النزاع بذاته لا تعتبر جهة الإصلاح "زراعى طرفا فيه بل يدور حول تنفيذ الالتزامات التعاقدية بين طرفى العقد وحدهما دون جهة الاصلاح الزراعى ، وهو نزاع تختص جهة القضاء العادى بنظره ويخرج عن نطاق اختصاص اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى ، ولا يقدح فى ذلك اختصام جهة الاصلاح الزراعى ، فى الدعوى ذلك انه علاوة على ان المطعون عليه الاول لم يوجه اليها ثمة طلبات فانها لم تثر أية منازعة بشأن ملكية الطاعنة للاطيان التى قامت فعلا بالاستيلاء عليها . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ١٥١ س ٤٢ ق) .

القضاء بفسخ عقد البيع . اثره . انحلاله بأثر رجعى منذ نشوئه . التزام المشترى برد العين المبيعة الى البائع وبان يرد الاخير ما قبضه من الثمن .

٧٢٨ — مفاد نص المادة ١٦٠ من القانون المدنى أن الفسخ يترتب عليه انحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه ، ويعتبر كأن لم يكن ويعاد كل شىء الى ما كان عليه من قبل ، وبالتالى فانه يترتب على القضاء بفسخ عقد البيع أن تعود العين المبيعة الى المطعون عليه — البائع — وأن يرد الاخير ما قبضه من الثمن . (نقض ١٩٧٦/١٠/١٩ طعن ٤٠٨ س ٤٠ ق) .

الفسخ جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدى . القضاء ضد البائع بالفسخ . اغفاله بيان ان البائع قد اخل بالتزاماته الناشئة عن عقد البيع . قصور .

٧٢٩ — اذ يدل نص المادة ١٥٧ من القانون المدنى على أن الفسخ جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدى ، وكان الحكم المطعون فيه

قد انتهى فى اسبابه الى ان المطعون عليهما ــ المشتريين ــ كانا معذورين فى التأخير فى اعداد مشروع العقد النهائى فى الميعاد المحدد لذلك ، ثم قضى بفسخ عقد البيع وبرد ما دفعه المشتريان من الثمن دون أن يبين ما اذا كان الطاعنان ــ البائعان ــ المقضى ضدهما بالفسخ ، قد أخلا بالتزاماتهما الناشئة عن ذلك العقد اخلالا يستوجب الفسخ فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب . (نقض ١٩٧٥/٢/٢٣ طعـــن ٢٨٦ س ٣٨ ق ، طعـــن ٥ س ٣٩ ق) .

طلب البائع فسخ البيع . شرطه . وفاؤه بالتزاماته الناشئة من العقد ومنها تسليم المبيع متى حل وقته قبل وقت دفع الثمن .

٧٣٠ ــ اذ كان يشترط لطلب فسخ البيع أن يكون البـائع قد أوفى بالتزاماته الناشئة عن العقد ومنها تسليم المبيـــع للمشـــترى اذ كان وقت التسليم قد حل قبل وقت دفع الثمن فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بفسخ العقد استنادا الى تأخر المشـــترى فى الوفاء ببـــاقى الثمن دون أن يبحث ما تمسك به الطاعن ــ المشترى ــ من تخلف المطعون ضدهم ــ البائعين ــ من الوفاء بالتزامهم بالتسليم ، فانه يكون معيباً . (نقض ١٩٧٥/٤/٢٨ طعـــن ٦ س ٤١ ق) .

القضاء نهائيا بفسخ عقد البيع استنادا الى تقصير البائع فى تنفيذ التزامه . وجوب تقيد المحكمة بهذا القضاء الحائز قوة الامر المقضى .

ــ اذ يبين من الحكم الاستئنافى الصادر فى ١٩٦٨/٥/٢٠ أنه قضى بفسخ عقد البيع بناء على طلب الطاعن ورد ما دفعه من الثمن ، وهو حكم نهائى قطع بأن البائعين هما اللذان قصرا فى تنفيذ التزامهما بتطهير العين المبيعة من امتياز البائعة لهما ، ومن ثم يتعين على محكمة الاستئناف أن تتقيد بهذا القضاء ، وهو حائز قوة الامر المقضى يمتنع عليها ان تعود فتقضى على خلافه لاستنفاد ولايتها بالفصل فى هذه المسألة . (نقض ١٩٧٥/١٢/٢٣ طعـــن ٥٩ س ٤١ ق) .

استناد الحكم فى قضائه الى تقرير الخبير فى ان المشترى لا يستحق تعويضا عن فسخ عقد البيع لانه تقاضى فوائد الثمن . خطأ فى القانون .

الفوائد مقابل الثمرات التى الزم المشترى بردها ولا تحول دون تعويضه عما يكون قد اصابه من اضرار . مهمة الخبير تقتصر على تحقيق الواقع فى الدعوى وابداء الرأى فى المسائل الفنية دون المسائل القانونية .

٧٣١ — اذ كانت النتيجة التى انتهى اليها الخبير فى تقريره أخذ بها الحكم المطعون فيه بعدم استحقاق الطاعن (المشترى) اى تعويض عن فسخ العقد — قد بناها على مجرد احتساب فوائد للطاعن بواقع ٤٪ على المبالغ التى دفعها للبائعين مع أن هذه الفوائد هى مقابل ثمرات العين المبيعة التى الزم الطاعن بردها ولا تحول دون تعويضه عما يكون قد أصابه من اضرار نتيجة فسخ العقد فضلا عن تناقض هذه النتيجة مع ما قطع فيه الحكم الاستئنافى الصادر بتاريخ ١٩٦٨/٥/٢٠ — بأن البائعين هما اللذان قصرا فى تنفيذ التزامهما واذ رتب الخبير على ذلك عدم استحقاق الطاعن لمبلغ التعويض الذى قضى به الحكم المستأنف مع أن هذه مسألة قانونية كان يتعين على الحكم أن يقول كلمته فيها ، ولا يغنى عن ذلك احالته الى تقرير الخبير الذى تقتصر مهمته على تحقيق الواقع فى الدعوى وابداء رايه فى المسائل الفنية التى يصعب على القاضى استقصاء كنهها بنفسه ، وكان الحكم قد أعجز بذلك محكمة النقض عن ممارسة وظيفتها فى مراقبة صحة تطبيقه للقانون ، لما كان ذلك فان الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه . (نقض ١٩٧٥/١٢/٢٣ طعن ٥٩ س ٤١ ق) .

فسخ عقد البيع لاخلال البائع بالتزامه بتسليم المبيع . أثره . لا يجوز للبائع المطالبة بتكاليف اعداد المبيع للتسليم .

٧٣٢ — متى كان الطاعن — البائع — قد أخل بالتزامه بتسليم البضاعة فيما عدا خمسين طنا ، وقضى تبعا بفسخ العقد فلا محل لأن يطالب الطاعن بالابقاء على مقدم الثمن الذى استلمه بل يتعين عليه رده عملا بما تقضى به المادة ١٦٠ من القانون المدنى من أن الفسخ يعيد المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيرد كل منهما ما تسلم بمقتضى العقد بعد أن تم فسخه ، ولا يجوز للطاعن بالتالى أن يطالب بتكاليف اعداد البضاعة للتصدير وهو لم يقم بتسليمها . (نقض ١٩٧٤/١٢/٣ طعن ٢٠٥ س ٣٩ ق) .

الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الاخلال بالالتزام الا اذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه لمحكمة الموضوع السلطة التقديرية فى الا تقضى بالفسخ استنادا الشرط الفاسخ الضمنى .

۷۳۳ ــ الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الاخلال بالالتزام الا اذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه . واذ كانت عبارة الشرط الفاسخ الواردة فى عقد البيع أنه « اذا لم يدفع باقى الثمن فى المدة المحددة به يعتبر البيع لاغيا » فان هذا الشرط لا يعدو أن يكون ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين ، ولما كانت محكمة الموضوع قد رأت فى حدود سلطتها التقديرية الا تقضى بالفسخ استنادا الى الشرط الفاسخ الضمنى الوارد بالعقد لما تبينته من أن الباقى من الثمن بعد استنزال قيمة العجز فى المبيع قليل الاهمية بالنسبة الى الالتزام فى جملته فانها لا تكون قد خالفت القانون . (نقض ۱۹۷۳/۱/۹ طعن ٤۹۱ س ۳۷ ق) .

التزام المشترى بعد فسخ البيع برد ثمار المبيع يقابله التزام البائع برد فوائد الثمن الذى قبضه . حق المشترى فى حبس ثمار المبيع حتى يستوفى فوائد الثمن .

۷۳٤ ــ الصحيح فى القانون ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ هو ان التزام المشترى برد العقار المبيع بعد فسخ البيع انما يقابل التزام البائع برد ما قبضه من الثمن ، وان التزام المشترى برد ثمرات العين المبيعة يقابل التزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن ، بما مؤداه ان من حق المشترى أن يحبس ما يستحقه البائع فى ذمته من ثمار حتى يستوفى منه فوائد ما دفعه من الثمن . (نقض ۱۹۷۲/٤/۱۸ طعن ۳۲۱ س ۳۷ ق) .

ثبوت الفسخ فى العقود الملزمة الجانبين . عدم جواز الحرمان أو الحد من نطاقه الا باتفاق صريح .

۷۳٥ ــ ما تنص عليه المادة ۱٥۷ من القانون المدنى من تخويل كل من المتعاقدين فى العقود الملزمة للجانبين الحق فى المطالبة بفسخ العقد اذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه ، هو من النصوص المكملة لارادة المتعاقدين ،

ولهذا فان هذا الحق يكون ثابتا لكل منهما بنص القانون ويعتبر العقد متضمنا له ولو خلا من اشتراطه . ولا يجوز حرمان المتعاقدين من هذا الحق أو الحد من نطاقه الا باتفاق صريح . (نقض ١٩٦٩/٢/١٣ طعن ٢٣ س ٣٥ ق)

التزام المشترى برد الارض المبيعة بعد فسخ عقد البيع . يقابله التزام البائع برد ما قبضه من الثمن . التزام المشترى برد ثمار العين المبيعة يقابله التزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن . للمشترى حق حبس ما يستحقه البائع فى ذمته من ثمار حتى يستوفى فوائد ما دفع من الثمن .

٧٣٦ — التزام المشترى برد الارض المبيعة — بعد فسخ عقد البيع — انما يقابل التزام البائع برد ما قبضه من الثمن أما التزام المشترى برد ثمرات العين المبيعة فهو يقابل التزام البائع برد ما قبضه من الثمن ومن ثم فان من حق المشترى ان يحبس ما يستحقه البائع فى ذمته من ثمار حتى يستوفى منه فوائد ما دفعه من الثمن . (نقض ١٩٦٨/٦/٢٧ طعن ٤٩٢ س ٣٤ ق) .

ثبوت حق الحبس لا يمنع من الحكم بقيمة الثمار المستحقة للبائع على أن يكون تنفيذ هذا الحكم مشروطا باداء البائع للمشترى ما هو مستحق له فى ذمته من فوائد الثمن المدفوع من تاريخ القبض حتى تاريخ الوفاء .

٧٣٧ — ثبوت حق المشترى فى حبس قيمة الثمار الى أن يستوفى من البائع — بعد فسخ عقد البيع — ما هو مستحق له فى ذمته من فوائد ما دفعه من الثمن ؛ لا يمنع من الحكم بقيمة الثمار المستحقة للبائع على أن يكون تنفيذ هذا الحكم مشروطا بأداء البائع للمشترى ما هو مستحق له فى ذمته من فوائد ما قبضه من الثمن من تاريخ هذا القبض حتى تاريخ الوفاء .

عدم النص على الشرط الفاسخ الصريح فى العقد . وجوب صدور حكم من القضاء بالفسخ فى هذه الحالة .

٧٣٨ — اذا لم ينص فى عقد البيع على اعتباره مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم فى حالة تأخر المشترى عن سداد الثمن ، فان الفسخ لا يقع فى هذه الحالة الا اذا صدر به حكم من القضاء . (نقض ١٩٦٢/٢/٨ طعن ١٤٨ س ٢٦ ق) .

لا يمنع من طلب الفسخ للعيب الخفى ان يكون المشترى قد اقر عند تسلم المبيع بأنه عاينه معاينة نافية للجهـــالة .

٧٣٩ ـــ مجال تطبيق المادة ٤١٧ من القانون المدنى هو حالة حصول غلط فى المبيع ، أما حالة ظهور العيوب الخفية فيحكمها نص المادة ٤٤٧ من القانون المذكور . ومن ثم فلا يمنع من طلب الفسخ للعيب الخفى أن يكون المشترى قد أقر عند تسلم المبيع بأنه عاينه معاينة نافية للجهالة . (نقض ١٩٦٢/٦/١٤ طعـــــن ٦ س ٢٧ ق) .

استناد الحكم فى قضائه بفسخ البيع الى وجود عيب خفى بالمبيـــع اكد البائع فى العقد خلوه منه . صحيح فى القانون .

٧٤٠ ـــ متى كان الحكم المطعون فيه قد اســـتند فى قضـــائه بفسخ البيع الى وجود عيب خفى بالمبيع اكد البائع فى العقد خلوه منه مما يعـــد اخلالا بالتزامه بألا يكون المبيع محملا بتكليف أو مشوبا بعيب خفى وفقـــا للمادة ١/١٥٧ من القانون فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القـــانون . (نقض ١٩٦٢/٦/١٤ طعـــــن ٦ س ٢٧ ق) .

الاعذار شرع لمصلحة المدين . عدم تمسكه بأن الدائن لم يعذره بفسخ العقد أمام محكمة الاستئناف . لا يقبل منه اثارة ذلك امام محكمة النقض .

٧٤١ ـــ الاعذار قد شرع لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه فاذا لم يتمسك المدين أمام محكمة الاستئناف بأن الدائن لم يعذره قبل رفع الدعوى بفسخ العقد فانه لا يقبـــل منه اثارة هـــذا الدفاع لاول مرة امام محكمـــة النقض . (نقض ١٩٦٤/٥/١٤ طعن ٣٧٠ س ٢٩ ق) .

الاصـــــل فى الاعـــذار ان يكون بانذار المدين على يد محضر بالوفاء بالتزامه . يقوم مقام الانذار كل ورقة رسمية يدعو فيها الدائن المدين الى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التاخير فى تنفيذه . لا يلزم فوق ذلك تهـــديده بالفسخ .

٧٤٢ ـــ الاعذار هو وضع المدين المتاخر وضع المتاخر فى تنفيذ التزامه وقد بينت المادة ٢١٩ من القانون المدنى الاجراءات التى يتم بها الاعذار

فنصت على ان يكون اعذار المدين بانذاره او بما يقوم مقام الانذار ، ويجوز ان يتم الاعــذار عن طريق البريد على الوجه المبين فى قانون المرافعــات فالاصل فى الاعذار ان يكون بانذار المدين على يد محضر بالوفاء بالتزامه الذى تخلف عن تنفيذه ، ويقوم مقام الانذار كل ورقة رسمية يدعو فيهــا الدائن المدين الى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التاخير فى تنفيذه . ولايتطلب القانون ان تتضمن الورقة فوق ذلك تهديد المدين بطلب فسخ العقــد فى حالة عدم وفائه بالتزامه ، ذلك لان الفسخ والتعويض كليهما جزاء يرتبه القانون على تخلف المدين عن الوفاء بالتزامه فى العقود الملزمة للجــانبين وليس بلازم ان ينبه المدين اليهما قبل رفع الدعوى بطلب ايهما واذ كان بروتستو عدم الدفع ورقة رســمية يقوم باعلانهــا المحضر الى المدين فى السند لاثبات امتناعه عن الدفع وقد نصت المادة ١٧٤ من قانون التجارة على ان يعمل هذا البروتستو على حسب الاصول المقرر فيما يتعلق باوراق المحضرين كما تتطلب المادة ١٧٥ من هذا القانون ان تشتمل ورقة البروتستو على التنبيه الرسمى على المدين بدفع قيمة السند ، فان البروتستو يعتبر اعذار للمــدين بالمعنى الذى يتطلبــه القــانون فى الاعــذار . (نقــض ١٩٦٤/١١/١٢ الطعنان رقما ٥٢٣ ، ٥٢٤ س ٢٩ ق) .

خلو العقد من الشرط الصريح الفاســخ . طلب الدائن الفســخ . لا الزام على المحكمة الحكم به بل يرجع الامر الى تقديرها . تقديرها كفاية اسباب الفسخ او عدم كفايتها . خروجه عن رقابة النقض . المدين توقى الفسخ بالوفاء بالتزامه الى ما قبل الحكم النهائى .

٧٤٣ — متى كان العقد لا يحوى شرطا صريحا فاسخا فان الدائن اذا استعمل خياره فى طلب فسخ العقد طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى لعدم وفاء المدين التزامه فان المحكمة لا تلتزم فى هذه الحالة بالحكم بالفسخ بل ان الامر فى ذلك يرجع الى تقديرها وهى فيما تقرره من كفاية أســباب الفسخ وعدم كفايتها لا تخضع لرقابة محكمة النقض متى استندت فى ذلك الى اسباب سائغة . كما ان للمدين ان يتوقى الفسخ بالوفاء بالتزامه الى ما قبل صدور الحكم النهائى فى الدعوى . (نقض ١٩٦٥/٣/٢٥ طعــــن ٣٦٣ س ٣٠ ق) .

ليس الشرط الفاسخ الصريح صيغة معينة . النص فى الاتفاق على ترتيب آثار الفسخ بغير حاجة الى تنبيه او انذار بمجرد حصول المخالفة لشروط العقد يقوم مقام النص على الفسخ بلفظه .

٧٤٤ — لا يشترط القانون الفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح وعلى ذلك فان النص فى الاتفاق على ترتيب آثار الفسخ بغير حاجة الى تنبيه أو انذار بمجرد حصول المخالفة لشروط العقد يقوم مقام النص على الفسخ بلفظه فاذا كانت محكمة الاستئناف قد استخلصت من عبارات العقد أن نية المتعاقدين اتجهت عند تحريره الى اعتباره مفسوخا من تلقاء نفسه عند اخلال الطاعنين (البائعين) بالتزامهما وبنت هذا الاستخلاص على ما ورد فى العقد من عبارات فسرتها بانها تفيد الاتفاق على أنه فى حالة تخلفهما عن الوفاء بالتزامهما يصبحان ملتزمين برد ما قبضاه من ثمن المبيع الذى تخلفا عن تسليمه وذلك بدون أى منازعة وبلا حاجة الى تنبيه أو انذار وهو أثر لا يترتب الا على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وكان لا سبيل لمحكمة النقض على محكمة الموضوع فى هذا التفسير مادامت عبارة العقد تحتمل المعنى الذى أخذت به فان تكييف الشرط على مقتضى هذا التفسير بأنه شرط صريح فاسخ يسلب المحكمة كل سلطة فى تقدير كفاية أسباب الفسخ — هذا التكييف لا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١٩٦٥/١٠/٢٨ طعن ٤٥٠ س ٣٠ ق) .

استخلاص محكمة الموضوع باسباب سائغة عدم حصول الاتفاق على الفسخ لعدم مطابقة الايجاب للقبول امر موضوعى تستقل به محكمة الموضوع دون رقابة لمحكمة النقض فى ذلك .

٧٤٥ — يجب لتمام الاتفاق وانعقاده أن يكون القبول مطابقا للايجاب. أما اذا اختلف عنه زيادة أو نقصا أو تعديلا فان العقد لا يتم ويعتبر مثل هذا القبول رفضا يتضمن ايجابا جديدا . فاذا كانت محكمة الموضوع قد استندت فيما قررته من انتفاء حصول الاتفاق على الفسخ لعدم مطابقة الايجاب بالفسخ للقبول الى ما استخلصته استخلاصا سائغا من العبارات المتبادلة بين طرفى الخصومة فى مجلس القضاء وكان لا رقابة فى ذلك لمحكمة النقض اذ ان استخلاص حصول الاتفاق على الفسخ من عدمه هو مما

تستقل به محكمة الموضوع فان الحكم لا يكون قد خالف القانون او اخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٦٥/١١/٩ طعــن ٣٥٤ س ٣٠ ق) .

فسخ عقد البيع تحقيقا للشرط الفاسخ الضــمنى . وجوب اعــذار المشترى والتنبيه عليه بالوفاء بالثمن المستحق . لا يلزم الاعذار اذا صرح المشترى بعدم رغبته فى تنفيذ التزامه . عرض المشترى ثمنا اقل مما هو ملزم بسداده واصراره على ذلك حتى الفصل فى الدعوى . لا حاجة للاعذار لصحة الحكم بالفسخ فى هذه الحالة .

٧٤٦ ــ انه وان كان يتعين لكى تقضى المحكمة بفسخ عقــد البيــع تحقيقا للشرط الفاسخ الضمنى ان ينبه البائع على المشترى بالوفاء تنبيها رسميا الا ان محل ذلك الا يكون المشترى قد صرح بعدم رغبته فى القيام بالتزامه . فاذا كان المشترى قد عرض ثمنا اقل مما هو ملزم بسداده وصمم على ذلك لحين الفصل فى الدعوى فلا يكون هناك حاجة ــ لكى يصح الحكم بالفسخ ــ الى ضرورة التنبيه على المشترى بوفاء الثمن المستحق . (نقض ١٩٥٦/٥/٣١ طعــــن ٣٩٢ س ٢٢ ق) .

استخلاص الحكم عدم استحالة تنفيذ عقد البيع المبرم بعد صــدور تقسيم الاراضى رقم ٥٢ سنة ١٩٤٠ وان امتناع المساحة عن التسجيل كان متوقعا وقت التعاقد . استناد البائع على رفض التسجيل للتذرع بفســخ العقــد . غيــر جــائز .

٧٤٧ ــ اذا كان الحكم قد استخلص عدم استحالة التنفيذ من ان التعاقد ابرم بعد صدور قانون تقسيم الاراضى رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وان امتناع المساحة عن تسجيل العقد كان متوقعا كاثر من آثار هذا القــانون فلا يمكن للبائع ان يستفيد من رفض التسجيل للتذرع بفسخ العقد لاستحالة التنفيذ فان ذلك يكون استخلاصا موضوعيا سائغا لا رقابة لمحكمة النقض عليه . (نقض ١٩٥٦/٦/٢٨ طعن ٤٤٦ س ٢٢ ق) .

الحكم بفسخ عقد البيع اعمالا للشرط الفاسخ الضمنى فى القــانون المدنى القديم والجديد . شرطه . اعذار المدين بالوفاء وتخلفه عن الوفاء حتى صدور الحكم النهائى . عدم جواز الحكم بالفســخ اذا قام بتنفيــذ التزامه قبــل ذلك .

٧٤٨ — لا يعتبر عقد البيع — فى ظل القانون المدنى القديم والجديد على السواء — مفسوخا للشرط الفاسخ الضمنى بمجرد تخلف البائع أو المشترى عن القيام بالتزامه بل يتعين لكى تقضى المحكمة باجابة من يطلب الفسخ الى طلبه أن يكون قد نبه على الطرف الآخر بالوفاء اى باعذاره وأن يظل هذا الاخير متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم النهائى . فاذا قام المدين بتنفيذ التزامه قبل ذلك امتنع قانونا جواز الحكم بالفسخ . (نقض ١٩٥٧/٢/٢١ طعن ٧٤ س ٢٣ ق) .

عدم انفساخ عقد البيع ببيع البضاعة المتعاقد عليها بامر من القضاء المستعجل خشية حتى يفصل فى النزاع القائم بين الطرفين . لا محل للقياس على حالة هلاك المبيع . المادة ٢٩٧ مدنى قديم ، ٤٣٧ مدنى جديد.

٧٤٩ — بيع البضاعة المتعاقد عليها بأمر من القضاء المستعجل خشية تلفها حتى يفصل فى النزاع القائم بين الطرفين بشأن البيع الصادر بينهما لا يؤدى الى انفساخ هذا العقد ولا يسوغ فى ذاته الفسخ اذ أن بيع البضاعة على هذا الوجه لا يقاس بهلاك الشىء المبيع الموجب لانفساخ عقد البيع ذلك أن الهلاك الذى نصت عليه المادة ٢٩٧ من القانون المدنى القديم المقابلة للمادة ٤٣٧ من القانون الجديد هو زوال الشىء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية بسبب آفة سماوية أو حادث مادى بفعل انسان ، أما بيع الشىء بأمر القضاء المستعجل خشية التلف فهو اجراء وقتى قصد به صيانة الشىء المبيع من الهلاك وحفظ قيمته لحساب من يقضى بالتسلم اليه ونقل النزاع الذى كان دائرا حول عين معينة الى بديلها وهو الثمن المتحصل من بيعها وهو الذى ينصرف اليه أثر عقد البيع . (نقض ١٩٥٧/٢/٢١ طعن ٧٤ س ٢٣ ق) .

استناد الحكم فى رفض دعوى الفسخ المرفوعة من البائع الى أن عقد البيع خلو من الشرط الصريح الفاسخ وانه لا محل للحكم بالفسخ استنادا الى الشرط الضمنى الفاسخ . عدم تحدث الحكم عن دفاع البائع ومستنداته التى لا تتغير بها النتيجة التى انتهى اليها الحكم . لا قصور .

٧٥٠ ـ متى كان الحكم قد استند فى قضائه برفض دعوى الفسخ المرفوعة من البائع الى قاعدة قانونية مقتضاها ان الحكم بالفسخ غير واجب لخلو العقد من شرط صريح ينفسخ العقد بقوته وان المحكمة رات الا تقضى به استنادا الى الشرط الضمنى الفاسخ لما تدرته من ظروف الدعوى وخصوصياتها فلا يكون بالحكم حاجة بعد ذلك الى التحدث عن دفاع البائع ومستنداته اذا كانت هذه المستندات وذلك الدفاع لا يغير من النتيجة التى انتهى اليها الحكم استنادا الى تلك القاعدة التى لم يوجه اليها البائع مطعنا . (نقض ١٩٥٧/٤/٤ طعن ١٠١ س ٢٣ ق) .

عدم احقية البائع فى رفع دعوى فسخ عقد البيع بعد اظهار المشترى تمسكه بالعقد وعرضه التنفيذ عينا فى الوقت الذى كان فيه التنفيذ ممكنا . التزام البائع بمصروفات الدعوى . مادة ٣٥٧ مرافعات .

٧٥١ ـ اذا كان البائع غير محق فى رفع دعوى فسخ عقد البيع بعد ان اظهر المشترى تمسكه بالعقد وعرض على البائع تنفيذه عينا فى الوقت الذى كان فيه هذا التنفيذ ممكنا فان البائع يكون ملزما بمصروفات الدعوى وفقا للمادة ٣٥٧ من قانون المرافعات . (نقض ١٩٥٧/٤/٤ طعن ١٠١ س ٢٣ ق) .

اقتصار البائع فى دعواه على طلب الفسخ دون طلب الباقى له من الثمن وفوائده استعمالا لحقه المقرر فى المادة ٣٣٢ مدنى قديم . منح المحكمة المشترى مهلة للوفاء بما فى ذمته من ثمن المبيع وفوائده استعمالا لحقها المخول لها بالمادة ٣٣٣ مدنى قديم . الحكم بالفسخ لعدم الوفاء دون بيان الباقى فى ذمة المشترى . لا خطأ .

٧٥٢ ـ متى كان اصل الثمن وسعر فائدته مبينين فى عقد البيع وكان البائع حين اقام دعواه قصرها على طلب فسخ العقد استعمالا لحقه المخول له بمقتضى المادة ٣٣٢ من القانون المدنى الملغى وطلبه طلبا واحدا اصليا ولم يطالب بالباقى له من الثمن وفوائده حتى كانت المحكمة تلتزم تصفية الحساب بين الطرفين ثم تحكم بما يتحقق لديها فى هذا الشأن ـ ومع ذلك فقد استعملت المحكمة بدورها حقها المخول لها بمقتضى المادة ٣٣٣ مدنى

قديم وامهلت المشترى للوفاء بما بقى فى ذمته مما هو محدد فى عقد البيع ثم يفعل فان القانون لا يلزم المحكمة بأكثر من ذلك ولا يسمح لها باعطاء أكثر من مهلة واحدة . وعلى ذلك فلا محل للنعى على الحكم اذ قضى بالفسخ بأنه لم يحدد مقدار الباقى فى ذمة المشترى . (نقض ١٩٥٧/٥/٢٣ طعن ١٤٧ س ٢٣ ق) .

اعتبار فوات المهلة التى منحت المشترى للوفاء بباقى فوائد الثمن مما يترتب عليه الفسخ . مادة ٣٣٢ ، ٣٣٣ مدنى قديم .

٧٥٣ — اذا كان الحكم قد رأى أن فوات المهلة التى منحتها المحكمة للمشترى دون وفائه بباقى فوائد الثمن المستحقة هو مما يترتب عليه فسخ عقد البيع فلا مخالفة فى ذلك للمادتين ٣٣٢ ، ٣٣ مدنى قديم . (نقض ١٩٥٧/٥/٢٣ طعن ١٤٧ س ٢٣ ق) .

صدور قرار لمصلحة المشترى بمنحه مهلة للوفاء بالباقى فى ذمته . كفايته لترتيب الفسخ على فوات المهلة .

٧٥٤ — متى تبين ان منح المهلة للمشترى للوفاء بما فى ذمته انما صدر لمصلحته بقرار من المحكمة استعمالا لحقها المخول لها بمقتضى المادة ٣٣٣ مدنى قديم من جواز منح المهلة أو رفض طلبها مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع التقديرية وهو من الرخص التى اطلق الشارع فيها لقاضى الموضوع الخيار فى ان تأخذ منها بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معقب عليه . فلا يقبل من المشترى القول بأن منح المهلة يجب ان يصدر به حكم لا قرار حتى يترتب على فوات المهلة فسخ عقد البيع . (نقض ١٩٥٧/٥/٢٣ طعن ١٤٧ س ٢٣ ق) .

الشرط الفاسخ الضمنى والشرط الفاسخ الصريح وحكم كل منهما . اقامة الحكم الابتدائى بالفسخ على الشرط الضمنى وتقرير الحكم الاستئنافى المؤيد له ان العقد مشتمل على الشرط الفاسخ الصريح واخذه بعد ذلك باسباب الحكم الابتدائى . تناقض لاقامته على أمرين لا يمكن اجتماعهما .

٧٥٥ — شرط الفسخ الصريح وشرطه الضمنى يختلفان طبيعة وحكما فالشرط الفاسخ الضمنى لا يستوجب الفسخ حتما اذ هو خاضع لتقدير القاضى ، وللقاضى أن يمهل المدين حتى بعد رفع دعوى الفسخ عليه ، بل المدين نفسه له أن يتفادى الفسخ بعرض دينه كاملا قبل أن يصدر ضده حكم نهائى بالفسخ . أما الشرط الفاسخ الصريح فهو فيما تقضى به المادة ٣٣٤ من القانون المدنى موجب للفسخ حتما ، فلا يملك معه القاضى امهال المشترى المتخلف عن اداء الثمن ، ولا يستطيع المشترى أن يتفادى الفسخ بأداء الثمن أو عرضه بعد اقامة دعوى الفسخ عليه متى كان قد سبقها التنبيه الرسمى الى الوفاء . بل قد يكون الشرط الفاسخ الصريح موجبا للفسخ بلا حاجة الى تنبيه اذا كانت صيغته صريحة فى الدلالة على وقوع الفسخ عند تحققه بلا حاجة الى تنبيه ولا انذار . وعلى ذلك فانه اذا كانت محكمة الدرجة الاولى قد أقامت قضاءها بفسخ العقد على أن المشترى اذ قصر فى الوفاء بجزء من الثمن كان البائع محقا فى طلب الفسخ بناء على الشرط الفاسخ الضمنى المفترض فى جميع العقود التبادلية ثم جاءت محكمة الاستئناف فقالت ان الفسخ كان متفقا عليه جزاء للتخلف عن أداء الثمن واذ قد ثبت لها تخلف المشترى فهى تقرر حق البائع فى الفسخ نزولا على حكم الشرط الفاسخ الصريح عملا بنص المادة ٣٣٤ مدنى ، ثم لم تلبث أن قالت فى آخر حكمها انها تؤيد الحكم المستأنف لاسبابه وتأخذ منها أسبابا لحكمها ، فحكمها هذا يكون قد اقيم على أمرين واقعيين متغايرين لا يمكن أن يقوم حكم عليهما مجتمعين لاختلاف شرطى الفسخ الصريح والضمنى طبيعة وحكما . وهذا تعارض فى أسباب الحكم يعيبه ويستوجب نقضه .
(نقض ١٩٤٦/٥/٢ طعن ٥٨ س ١٥ ق) .

يشترط للحكم بالفسخ فى حالة عدم الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من نفسه دون حاجة لانذار توافر شرطان ـ الاول أن يظل المشترى متخلفا عن الوفاء حتى صدور حكم والثانى أن ينبه عليه البائع بالوفاء بتكليفه على يد محضر . لا يكفى فى ذلك مجرد خطاب ولو كان موصى عليه .

٧٥٦ — لا يعتبر عقد البيع مفسوخا لعدم قيام المشترى بدفع الثمن فى الميعاد الا اذا اتفق العاقدان على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون

حاجة لانذار اما اذا كان اتفاقهما مجرد ترديد للشرط الفسخ الضمنى فلا يترتب على تخلف المشترى انفساخ العقد حتما ، بل يجب أن يتوافر شرطان كى تقضى المحكمة بالفسخ أو تقبل الدفع وهمـا أولا : أن يظل المشـترى متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم وثانيا : أن ينبه البائع على المشترى بالوفاء وسبيل هذا التنبيه فى البيوع المدنية هو التكليف الرسمى على يد محضر فلا يصح بمجرد خطاب ولو كان موصى عليه . واذن فمتى كان الثابت من وقائع الدعوى أن كلا الامرين لم يتحقق بأن كان المشترى قد عرض ما يجب عليه دفعه لدى رفع الدعوى عرضا حقيقيا أعقبه الايداع ، ولم يقـم البـائع بالتكليف الرسـمى واكتفى على ما يدعى بخطاب موصى عليه فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدفع بانفساخ العقد لم يخالف القانون.
(نقض ١٩٥٢/٥/١ طعـــن ١٣٨ س ٢٠ ق) .

يشترط للحكم بالفسخ فى حالة عدم الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من نفسه دون حاجة لانذار توافر شرطان ـــ الاول أن يظل المشترى متخلفا عن الوفاء حتى صدور حكم والثانى ان ينبه عليه البائع بالوفاء بتكليفه على يد محضر .. لا يكفى فى ذلك مجرد خطاب ولو كان موصى عليه .

٧٥٧ ـــ لا يعتبر عقد البيع مفسوخا لعدم قيام المشترى بدفع الثمن فى الميعاد الا اذا اتفق العاقدان صراحة على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لانذار او حكم ـــ أما اذا كان اتفاقهما مجرد ترديد للشرط الفاسخ الضمنى فلا يترتب على تخلف المشترى انفساخ العقد حتما ـــ بل يجب أن يتوافر شرطان كى تقبل المحكمة الدفع به وهما ، (أولا) أن ينبه البائع على المشترى بالوفاء بتكليف رسمى على يد محضر (وثانيا) ان يظل المشترى متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم . (نقـض ١٩٥٥/١١/٢٤ طعـــن ١٣٣ س ٢٢ ق) .

يشترط الفسخ حصول التنبيه الرسمى بالوفاء الا اذا اشترط عـدم التنبيه ولا يكفى للاعفاء منه تقرير المشترى فى دعوى اخرى ان البائع انذره.

٧٥٨ ـــ ان المادة ٣٣٤ مدنى صريحـة فى وجوب حصـول « التنبيه الرسمى بالوفاء) قبل طلب الفسخ الا اذا اشترط فى عقد البيع عدم الحاجة

اليه ، فاذا كان العقد خلوا من ذلك فلا حاجة لاعفاء البائع من حكم القانون . ولا يكفى لترتيب الاثر القانونى للانذار أن يكون المشترى قد قال فى دعوى أخرى ان البائع أنذره مادام ذلك القول قد صدر فى وقت لم يكن النزاع على العقد المتنازع فيه مطروحا ، بل يجب تقديم الانذار حتى يمكن المحكمة أن تتبين ان كان يترتب عليه الفسخ أم لا ، وذلك بالرجوع الى تاريخه وما تضمنه لأنه قد يكون حاصلا قبل الميعاد المعين للوفاء أو قبل قيام البائع بتعهداته التى توقفت عليها تعهدات المشترى . (نقض ١٩٤٤/٣/١٦ طعن ٨٠ س ١٣ ق) .

شرط الفسخ لا يعتبر صريحا ألا اذا كان يفيد انفساخ العقد من تلقاء نفسه أما اذا تعهد المشترى بأداء الثمن فى الميعاد وألا كان للبائع الحق فى الفسخ ليس الا ترديد للشرط الفاسخ الضمنى .

٧٥٩ — ان شرط الفسخ لا يعتبر صريحا فى معنى المادة ٣٣٤ من القانون المدنى الا اذا كان يفيد انفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه . أما اذا تعهد المشترى بأداء باقى ثمن المبيع فى ميعاد عينه فان لم يؤده فى هذا الميعاد كان للبائع الحق فى فسخ البيع ولو كان قد سجل ، فهذا ليس ألا ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المنصوص عليه فى المادة ٣٣٢ من القانون المدنى . (نقض ١٩٤٦/١/١٧ طعن ٣٣ س ١٥ ق) .

لا يكون الشرط مقتضيا الفسخ حتما الا اذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه بغير حاجة الى تنبيه أو انذار ، اما الشرط الفاسخ الضمنى فلا يلزم القاضى بل يخضع لتقديره وله تمكين الملتزم من الوفاء بعد رفع الدعوى بالفسخ .

٧٦٠ — لا يكون الشرط الفاسخ مقتضيا الفسخ حتما الا اذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه بغير حاجة الى تنبيه أو انذار . أما الشرط الضمنى الفاسخ فلا يلزم القاضى به بل هو يخضع لتقديره . فللقاضى ألا يحكم بالفسخ وأن يمكن الملتزم بالوفاء بما تعهد به حتى بعد رفع الدعوى عليه بطلب الفسخ . فاذا نص فى عقد البيع على انه اذا ظهر على العين المبيعة ديون مسجلة ، خلاف ما ذكر

بالعقد ، فان البائع يلتزم بتعويض تدره كذا كما يجوز للمشترى أن يفسخ التعاقد بمجرد انذار البائع — فهذا الشرط ليس الا ترديدا لما قرره فقه القانون من أن عدم قيام أحد طرفى العقد ، المتقابل الالتزام ، بما التزم به يسمح للطرف الآخر بطلب فسخ العقد ، فهو شرط ضمنى فاسخ ، للقاضى أن يهدره اذا استبان له من ظروف الدعوى وخصوصياتها انه لا مبرر له . ومتى أثبت القاضى فى حكمه الاعتبارات المقبولة التى استند اليها فى ذلك فلا تثريب عليه . (نقض ١٩٣٦/٤/٢ طعن ٨٢ س ٥ ق) .

النص فى عقد البيع على انه فى حالة تأخير سداد القسط يحق للبائع فسخ العقد ويكون ما دفعه المشترى حقا للبائع هو ترديد للشرط الفاسخ الضمنى .

٧٦١ — ان النص فى العقد على أنه « فى حالة تأخير سداد القسط الاول يحق للبائع فسخ العقد ويكون ما دفعه المشترى حقا مكتسبا للبائع المذكور » ذلك ليس الا ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين . فالحكم الذى يقول بذلك لا يكون مخالفة للقانون . (نقض ١٩٥٠/٣/٢٣ طعن ١٥٥ س ١٨ ق) .

النص فى العقد على أنه اذا أخل المشترى بشروط الصلح أو احداها يكون البيع لاغيا هو ترديد للشرط الفاسخ الضمنى .

٧٦٢ — الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الاخلال بالالتزام الا اذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه . فاذا كانت عبارة الشرط هى أنه « اذا أخلت المشترية بشروط هذا الصلح أو احدها فيكون البيع لاغيا .. الخ » فانها لا تعدو أن تكون ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون فى العقود الملزمة للجانبين ، فلا يكون الفسخ حتميا . (نقض ١٩٥٠/١/١٢ طعن ٨٢ س ١٨ ق) .

ليس من مقتضى الشرط الفاسخ الضمنى فسخ العقد بذاته به لابد له من حكم .

٧٦٣ — الشرط الفاسخ الضمنى ، كالتأخر عن دفع الثمن فى ميعاده ، لا يقتضى بذاته الفسخ ، بل لابد لفسخ العقد من حكم قضائى بذلك ، والحكم

— فى هذا المثال — يصدر بناء على طلب البائع لجواز اختياره تنفيذ العقد لا فسخه . (نقض ١٩٣٢/١٢/٨ طعن ٥٦ س ٥٢ ق) .

اذا لم يشترط الفسخ بنص فى العقد فلا يقع الا بحكم ، فاذا تخلف المشترى عن توقيع العقد النهائى ورفع دعوى بصحة ونفاذ البيع ورفع البائع دعوى بالفسخ لعدم وفاء المشترى بالتزاماته وعرض المشترى القسط المستحق من الثمن عرضا حقيقيا صح القضاء برفض دعوى الفسخ .

٧٦٤ — ان الفسخ اذا لم يشترط نصا فى العقد فلا يقع الا بحكم ، ولا يقع بمجرد ابداء احد الطرفين رغبته فيه . فاذا كان المشترى قد تخلف عن الحضور لتوقيع عقد البيع النهائى ورفع الدعوى على البائع طالبا الحكم له بصحة التعاقد مع تنقيص الثمن ثم رفع البائع دعوى باعتبار العقد مفسوخا لعدم وفاء المشترى بالتزاماته ، فعدل المشترى طلباته فى دعواه الى طلب الحكم بصحة التعاقد بلا قيد ولا شرط ، وعرض القسط المستحق من الثمن عرضا حقيقيا ، فلم تر المحكمة موجبا لفسخ العقد بناء على طلب البائع ، فحكمها بذلك لا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١٩٤٤/٦/٨ الطعنان ٣٩ ، ٤٤ س ١٣ والطعن ١٧ س ١٤ ق) .

حق المشترى فى حالة الشرط الفاسخ الضمنى فى توقى الفسخ بدفع الثمن الى ان يصدر الحكم النهائى بالفسخ .

٧٦٥ — اذا كان الشرط الذى تضمنه العقد شرطا فاسخا ضمنيا فللمشترى الى أن يصدر الحكم النهائى بالفسخ الحق فى توقى الفسخ بدفع الثمن . (نقض ١٩٤٦/١/١٧ طعن ٣٣ س ١٥ ق) .

فى حالة الشرط الفاسخ الضمنى اذا نقض الحكم القاضى بثبوت تقصير المدين عادت الحالة الى ما كانت عليه ويكون للمدين توقى الفسخ بالوفاء ويحق للقاضى ان يلزم المدين بالوفاء فى مدة يحددها له .

٧٦٦ — انه لما كان نقض الحكم يقتضى زواله واعتباره كأنه لم يكن ويعيد الخصوم الى مراكزهم الاولى قبل صدور الحكم المنقوض كما للمدين بعد نقض الحكم القاضى بثبوت تقصيره فى الوفاء الى حين صدوره — أن

يتجنب الفسخ بالوفاء ، ولما كان القانون لا يوجب على القاضى فى خصوص الشرط الفاسخ الضمنى أن يقضى به وانما خوله سلطة تقديرية يحكم به او يعطى المدين مهلة للقيام بتنفيذ الالتزام فى غضـــونها والا اعتبر العقـــد مفسوخا من تلقاء نفسه ـــ فان الحكم لا يكون مخطئا اذا قضى بالزام المدين بدفع الباقى من الثمن فى ظرف معين والا اعتبر التعاقد مفسوخا من تلقاء نفسه . (نقض ١٩٥٠/٣/٢٣ طعن ١٥٥ س ١٨ ق) .

حق المشترى عند تقصير البائع فى التسليم ان يطلب التنفيذ العينى او الفسخ وله ان يعدل عن اى الطلبين الى الآخر بعد رفع الدعوى .

٧٦٧ ـــ اذا كانت المحكمة قد قررت أن للمشترى عند تأخر البائع فى التسليم الخيار بين طلب التنفيذ العينى أو طلب فسخ البيع مع التضمينات فى الحالتين ، كما له لو كان رفع دعواه بطلب التسليم أن يعدل عنه الى طلب الفســـخ ، وليس فى رفـــع الدعوى بأى من هذين الطلبين نزولا عن الطلب الآخر ، فان هذا الذى قررته المحكمة هو صحيح فى القـــانون . (نقض ١٩٥٢/١٢/٢٥ طعن ٢٤٩ س ٢٠ ق) .

اقامة الحكم بالفسخ على مجرد تأخر المشترى فى الوفاء فى الميعـــاد المحدد مع عدم اشتمال العقد على شرط فاسخ صريح ومع قيام المشترى بعرض الثمن وايداعه قبل صدور الحكم بالفسخ ومع أن هذا الوفاء قبل الحكم يمنع من القضاء بالفسخ ما لم يتبين لاسباب سائغة أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به البائع . قصـــور .

٧٦٨ ـــ لما كان عقد البيع موضوع النزاع قد حدد تاريخا معينا لتنفيذ التزامات كل من الطرفين ولم يرد به أن العقد ينفسخ من تلقاء نفسه بدون تنبيه اذا لم يقم كل طرف بما تعهد به خلال المدة المبينة فى العقد ، ممـــا ينبنى عليه أن يكون للمحكمة حق تقدير الاسباب التى بنى عليها طلب الفسخ للحكم باجابة هذا الطلب أو برفضه ، وكان يبين من الاوراق أن المشترى قد قام بعرض الثمن على البائع عرضا حقيقيا ثم أودعه له فى خزينة المحكمة قبل الحكم ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بفسخ العقد أقام قضاءه على أن المشترى تأخر عن الوفاء بالثمن فى الميعاد المحدد ، مع أن عدم اشتمال

العقد على الشرط الصريح الفاسخ من شأنه أن يكون للمشترى دفع الثمن ولو بعد انقضاء الاجل المحدد فى العقد بل وبعد رفع الدعوى بالفسخ ويكون هذا الوفاء مانعا من اجابة طلب الفسخ ما لم يتبين لمحكمة الموضوع لاسباب مسوغة ان هذا الوفاء المتأخر مما يضار به البائع ، لما كان ذلك فان الحكم اذ لم يبين وجه الضرر المبرر لعدم اعتباره وفاء المشترى الثمن قبل الحكم مانعا من الفسخ يكون مشوبا بقصور جوهرى يستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٣/٥/١٤ طعـــــن ٣٧٤ س ٢١ ق) .

تأسيس البائع طلب الفسخ على أن المشترى التزم بما هو مطلوب منه للحكومة ولم يدفع فنزعت ملكيته من أطيان خاصة . الحكم بالفســـخ تأسيسا على هذا السبب دون الالتفات الى ما ثبت بمحضر جلسة البيع من اتفاق الحكومة مع البائع وتنازلها عن البيع . خطأ الحكم لاقامة الفسخ على سبب قد زال . الواجب هو البحث عن سبب آخر على أساس تقصير المشترى فيما التزم به فى العقد .

٧٦٩ ـ اذا أسس البائع دعواه بطلب فسخ عقـــد البيـــع على أن المشترى بعد أن التزم بسداد ما هو مطلوب للحكومة التى تلقى البائع عنها ملكية المبيع من اقساط الثمن لم يقم بدفع شىء ، وان الحكومة نزعت ملكية أطيانه هو وفاء لمطلوبها وبيعت ورســـا مزادها على المشـــترى ، فحكمت المحكمة بالفسخ على أساس اجراءات البيع الجبرى دون أن تعير التفاتا لما جاء بمحاضر جلسة البيع من أن مندوب الحكومة قرر أنها تنازلت عن دعوى البيع لحصول اتفاق جديد بينها وبين البائع وأنها صرحت للراسى عليه المزاد المتخلف بقبض ما كان دفعه من الثمن ، وأن هذا التنازل اثبت والزمت الحكومة بالمصاريف ، فانها تكون مخطئة ، لأن الفسخ تأسيسا على اجراءات البيع الجبرى غير جائز مادام هـــذا السبب قد ارتفـــع . وكان الواجب بحث طلب الفسخ على أساس التقصير المدعى به على المشترى فيما التزم به فى العقد . (نقض ١٩٣٨/٤/٢١ طعن ٧٨ س ٧ ق) .

اقامة الحكم بفسخ البيع على عدم قيام المشترى بالوفاء بالثمن رغم انذاره . النعى على الحكم لتقريره بعد ذلك ان القانون لا يشترط فى الفسخ سبق التكليف بالوفاء . نعى غـــير منتج .

۷۷۰ — متى كان الحكم اذ قضى بفسخ عقد البيع قد اورد ضمن اسبابه ان المشترى قصر فى دفع باقى الثمن الذى استحق عليه وذلك رغم انذار البائع اياه بالوفاء والا كان — البائع — مخيرا بين مطالبته بالقسط المستحق وفوائده ، وبين طلب الحكم بفسخ البيع والتعويض المتفق عليه — فانه يكون من مقتضى ذلك أن دعوى الفسخ التى أقامها البائع قد سبقها تكليف رسمى بالوفاء مما يكون معه غير منتج بحث ما اذا كان يشترط وفقا لاحكام القانون المدنى — القديم — سبق التكليف الرسمى بالوفاء لجواز الحكم بفسخ العقد الملزم للجانبين والخالى من شرط صريح فاسخ . ومن ثم فان الطعن فى الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون استنادا الى انه قرر أن القانون لا يشترط لجواز الحكم بفسخ العقود سبق التكليف الرسمى بالوفاء — هذا الطعن يكون غير منتج . (نقض ۱۹٥۱/۳/۸ طعن ۸٥ س ۱۹ ق) .

فسخ الوعد بالبيع

استخلاص محكمة الموضوع عدم اتفاق الطرفين على فسخ عقد الوعد بالبيع . نعى الواعد بالبيع — فى الطعن بالنقض — بان الموعود له عدل عن اتمام الصفقة فاعتبر هو العقد مفسوخا . جدل موضوعى لا يقبل امام محكمة النقض .

۷۷۱ — متى استخلص الحكم أن ارادة المتعاقدين لم تتفق على فسخ عقد الوعد بالبيع وكان استخلاصه لهذه النتيجة بناء على ما استبانته المحكمة من واقعات الدعوى فان طعن الوعد بالبيع بأن الموعود له عدل عن إتمام الصفقة وانه لم يكن ثمة مانع بعد ذلك من أن يبيع الى آخر اذ انه اعتبر العقد مفسوخا — هذا الطعن لا يخرج عن كونه مجادلة فى تقدير موضوعى سائغ لمحكمة الموضوع وهو ما لا يقبل امام محكمة النقض . (نقض ۱۹٥۷/٦/۱۳ الطعنان رقما ٤٦ ، ۲٤۷ س ۲۳ ق) .

الشرط الفاسخ الصريح

عدم اشتراط القانون الفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح . استخلاص محكمة الموضوع هذا المعنى استخلاصا موضوعيا سائغا تحتمله عبارة العقد وتؤدى اليه . لا سبيل لمحكمة النقض عليها فى ذلك .

٧٧٢ ــ اذ كان القانون لا يشـــترط الفاظا معينة للشرط الفاســـخ الصريح ، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص هذا المعنى بقوله « .. من المتعين اعمال الشرط الفاسخ الوارد فى البند ثانيا من عقـــد البيع المؤرخ ١٩٧٨/٥/٢٥ ومفاده أن للمستأنف ــ البائع ــ المطالبة بكامل الثمن أو فسخ العقد دون تنبيه أو انذار لذلك ، وهذا الشرط على هذا النحو قد وصل الى اعلى مراتب القوة فاذا لم يوف المشترى بالثمن فى الميعاد اعتبر العقد مفسوخا دون حاجة الى اعذار ، ولا يملك المشترى فى هذه الحالة أن يتفادى الحكم بالفسخ بدفع الثمن ولا يملك القاضى أن يمنح المشترى اجلا لدفع الثمن » . وهو استخلاص موضوعى سائغ تحتمله عبارة العقد وتؤدى اليه ، فانه لا سبيل لمحكمة النقض على محكمة الموضوع فى التفسير الذى لا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١٩٨١/١١/٢٩ طعن ٥٢ س ٥١ ق).

الشرط الفاسخ الصريح ــ عدم اشتراط القانون الفاظا معينة له . وجوب أن تكون صيغته قاطعة فى الدلالة على وقوع الفسخ .

٧٧٣ ــ لا يشترط القانون الفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح الذى يسلب المحكمة كل سلطة فى تقدير اسباب الفسخ ، وكل ما يلزم فيه أن تكون صيغته قاطعة فى الدلالة على وقوع الفسخ حتما ومن تلقـــاء نفسه بمجرد حصول المخالفة الموجبة له . (نقض ١٩٨١/١١/١٨ طعن ٢٨٨ س ٤٨ ق) .

الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار عند تخلف المشترى عن سداد باقى الثمن فى الميعاد . أثره . سلب القاضى سلطته التقديرية فى صدد الفسخ . حسبه أن يتحقق من توافر شروطه . مثال بشأن عقـــد البيـــع .

٧٧٤ ــ الاتفاق على أن يكون عقـــد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار عند تخلف المشترى عن سداد أى قسط من اقساط باقى الثمن فى ميعاده من شأنه ــ وعلى ما جرى به قضـــاء هـــذه المحكمة ــ أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ، وحسبه أن يتحقق من توافر شروطه . (نقـــض ١٩٨١/١١/١٨ طعـــن ٢٨٨ س ٤٨ ق) .

الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ فى العقد عند التاخير فى سداد قسط من الثمن . قبول البائع الوفاء المتاخر فى اقساط سابقة . عدم قبول تمسكه بالشرط المذكور عند التاخر فى سداد اقساط لاحقة .

٧٧٥ ــ اذا تضمن العقد شرطا صريحا فاسخا فانه يلزم حتى ينفسخ العقد بقوته أن يثبت قيامه وعدم العدول عن اعماله وتحقق الشرط الموجب لسريانه فان كان وقوع الفسخ مرتبطا بالتأخير فى سداد قسط من الثمن فى الموعد المحدد له وتبين ان البائع قد اسقط حقه فى استعمال الشرط الصريح الفاسخ المقرر لصالحه عند التأخير فى سداد اقساط الثمن فى مواعيدها بقبول السداد بعد تلك المواعيد منبئا بذلك عن تنازله عن اعمال الشرط الصريح الفاسخ فلا يكون له عند تأخير السداد فى المستقبل الا المطالبة بالفسخ القضائى . (نقض ١٩٧٨/٤/١٩ طعن ٤٧٨ س ٤٧ ق) .

تمسك الخصم بعدم تحقق الشرط الصريح الفاسخ لأن البائع لم يسع اليه فى موطنه للمطالبة بباقى الثمن فى موعده أو بعذره بالوفاء به . اغفال الحكم الرد على هذا الدفاع . قصور .

٧٧٦ ــ اذا كان الثابت من مذكرة الطاعن المقدمة لمحكمة أول درجة أن ما تمسك به من أوجه دفاع فى الدعوى الفرعية التى اقامتها عليه المطعون عليها الاولى بطلب فسخ عقد البيع ــ الذى طلب القضاء بصحته ونفاذه فى الدعوى الاصلية ــ أن البائعة لم تشترط فى ملحق العقد الذى اتفق فيه على الشرط الصريح الفاسخ أن يكون الوفاء بباقى الثمن فى موطنه لتطالبه به فى موعد استحقاقه أو ان تعذره بالوفاء به واذ خلت الاوراق مما يفيد انها انتقلت اليه فى موطنه لتطالبه بدفع باقى الثمن أو انذرته بدفعه وأنه امتنع رغم ذلك عن الوفاء به فان الشرط الصريح الفاسخ لا يكون قد تحقق، واذ كانت محكمة الاستئناف قد رأت الغاء الحكم الابتدائى الذى قضى برفض دعوى الفسخ لصلحة الطاعن فانه كان لازما عليها أن تفصل فى دفاعه المشار اليه والذى لم يتعرض الحكم الابتدائى لبحثه اكتفاء بما قبله من أوجه دفاع أخرى مادام لم يثبت نزول الطاعن عنه صراحة او ضمنا ولا يبين ذلك من مدونات الحكم المطعون فيه ، وهى اذ لم تفعل رغم كونه دفاعا جوهريا

قد يتغير بتحققه وجه الرأى فى الحكم فى الدعوى فان حكمها يكون مشوبا بالقصور . (نقض ١٩٧٨/١٢/٢١ طعن ١٥٤ س ٤٨ ق) .

سلب القاضى كل سلطة تقديرية عند الاتفاق فى العقد على الشرط الفاسخ الصريح . مناطه . تمسك الطاعن بنزول المطعون ضده عن ذلك الشرط. اغفال الحكم بحث الاعتبارات التى استند اليها الطاعن. قصور .

٧٧٧ — انه وان كان الاتفاق على أن يكون عقد البيع مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار عند تخلف المشترى عن سداد أى قسط من اقساط باقى الثمن فى ميعاده من شأنه أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ، الا ان ذلك منوط بتحقق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقى ، ووجوب اعماله ، ذلك أن للقاضى الرقابة التامة للتثبت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون اعماله فان تبين له أن الدائن قد اسقط حقه فى طلب الفسخ بقبوله للوفاء بطريقة تتعارض مع ارادة فسخ العقد ، أو كان الدائن هو الذى تسبب بخطئه فى عدم تنفيذ المدين لالتزامه ، أو كان امتناع المدين عن الوفاء مشروطا بناء على الدفع بعدم التنفيذ فى حالة توافر شروطه ، وجب عليه أن يتجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ، ولا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائى طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى . واذ كان الطاعن قد تمسك بنزول المطعون ضدهن عن الشرط الصريح الفاسخ مستندا الى تنبيههن عليه بالانذار المعلن اليه فى ١٩٦٧/٧/١٨ بالوفاء بباقى الثمن رغم فوات مواعيد استحقاقه ، والا اعتبرن العقد لاغيا ، ودون التمسك فى الانذار بالشرط الفاسخ الصريح الوارد فى العقد والى تراخيهن فى رفع دعوى الفسخ مدة طويلة بعد الانذار المعلن للطاعن فى ١٩٦٧/٧/١٨ وحتى ١٩٦٩/٨/٢٧ وتاريخ رفع الدعوى وكان الحكم المطعون فيه ، الذى أيد الحكم الابتدائى لأسبابه قد اعمل اثر الشرط الفاسخ الوارد فى العقد ، دون أن يعرض للظروف والاعتبارات التى ساقها الطاعن على النحو المتقدم للتدليل على نزول المطعون ضدهن عن التمسك بالشرط الفاسخ الصريح ، وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون مشوبا بالقصور .
(نقض ١٩٧٥/٤/٩ طعن ٤٢ س ٤١ ق)

مناط سلب سلطة القاضى التقديرية فى صدد الفسخ عند الاتفاق على ان يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه او انذار . وجوب تحققه من توافر شروط الفسخ الاتفاقى . لا يبقى الدائن عند عدم تحقق ذلك سوى التمسك بالفسخ القضائى .

٧٧٨ — لئن كان الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار عند الاخلال بالالتزامات الناشئة عنه من شأنه أن يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ، الا ان ذلك منوط بتحقق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقى ووجوب اعماله : ذلك ان للقاضى الرقابة التامة للتثبت من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون اعماله ، فان تبين له أن الدائن قد اسقط خياره فى طلب الفسخ بقبوله للوفاء بطريقة تتعارض مع ارادة فسخ العقد أو كان الدائن هو الذى تسبب بخطئه فى عدم تنفيذ المدين لالتزامه او كان امتناع المدين عن الوفاء مشروعا بناء على الدفع بعدم التنفيذ فى حالة توافر شروطه ، تجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى فلا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائى طبقا للمادة ١٥٧ من القانون المدنى . (نقض ١٩٧٠/١١/٢٦ طعن ١٦١ س ٣٦ ق) .

اختلاف شرط الفسخ الصريح وشرطه الضمنى طبيعة وحكما . مثال فى عقد البيع .

٧٧٩ — متى انتهى الحكم الى اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، فى حين أن الثابت أن العقد لم يتضمن النص على الفسخ بارادة الدائن ، وانما نص فقط فى البند الثانى على حلول الاقساط المتفق عليها عند التخلف عن دفع احداها فى موعده مع استحقاق فائدة بواقع ٤٪ سنويا من تاريخ التخلف حتى السداد ، ومن ثم فلا يترتب على مخالفة هذا البند سوى فسخ العقد بناء على الشرط الفاسخ الضمنى المفترض فى العقود الملزمة للجانبين . ولما كان شرط الفسخ الصريح وشرطه الضمنى يختلفان طبيعة وحكما وكان الشرط الضمنى لا يستوجب الفسخ حتما بمجرد حصول الاخلال بالالتزام ، اذ هو خاضع لتقدير القاضى ، وللقاضى أن يمهل المدين كما أن

للمدين ان يتفادى الفسخ اذا قام بتنفيذ الالتزام قبل صدور الحكم النهائى. فان الحكم المطعون فيه ،اذ استند فى قضائه باعتباره العقد مفسوخا من تلقاء نفسه الى ما ورد بالبند الثانى من العقد ، يكون قد خالف الثابت بالاوراق ومسخ اتفاق الطرفين ، مما يعيبه ويستوجب نقضه . (نقض ١٩٧٠/١١/٢٦ طعن ١٦١ س ٣٦ ق) .

الشرط الفاسخ جزاء عدم الوفاء بالثمن فى الميعاد المتفق عليه . عدم تحققه الا اذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق . قيام حق المشترى فى حبس الثمن . لا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا .

٧٨٠ ـــ الشرط الفاسخ المقرر جزاء على عدم وفاء المشترى بالثمن فى الميعاد المتفق عليه لا يتحقق الا اذا كان التخلف عن الوفاء بغير حق فان كان من حق المشترى قانونا أن يحبس الثمن عن البائع فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا . (نقض ١٩٦٧/١/١٩ طعن ١٥ س ٣٣ ق) .

عدم اشتراط الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ بالفاظ معينة . جواز استخلاصه من ايداع عقد البيع لدى امين . حتى الوفاء بالثمن والتصريح للمودع لديه باعدام هذا العقد عند حلول الميعاد وعدم قيام المشترى بالوفاء .

٧٨١ ـــ القانون لم يشترط الفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح فى معنى المادة ٣٣٤من القانون المدنى، وعلى ذلك فان ما اثبته الحكم من أن طرفى عقد البيع قد اتفقا فى العقد على أن يودع العقد لدى أمين حتى يوفى المشترى الثمن فى الميعاد المتفق عليه ، ونصا على أنه عند اخلال المشترى بشرط العقد يصرح الطرفان للمودع لديه باعدام هذا العقد . ثم قرر الحكم أن المستفاد من ذلك أن نية المتعاقدين اتجهت عند تحرير هذا العقد الى الشرط الفاسخ الصريح ، اى اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه عند الاخلال بشروطه ، فانه لا يكون قد مسخ مدلول نص العقد ، لأن عبارته تحتمل ما استخلصه الحكم منها . (نقض ١٩٤٨/١٢/٢٣ طعن ١٠٦ س ١٧ ق) .

الاتفاق على فسخ البيع فى حالة التاخر فى دفع الثمن فى الميعاد دون حاجة لتنبيه من شأنه وقوع الفسخ بمجرد التاخر دون حاجة لحكم مستقل بل يجوز تقرير حصول الفسخ بناء على دفع من البائع اثناء نظـر دعوى المشترى .

٧٨٢ ــ متى كان الطرفان قد اتفقا فى عقد البيع على أن يقع الفسخ فى حالة تأخر المشترى عن دفع باقى الثمن فى الميعاد المتفق عليه بدون حاجة الى تنبيه رسمى أو غير رسمى ، فان العقد ينفسخ بمجرد التأخير عمـلا بالمادة ٣٣٤ مدنى . ولا يلزم اذن أن يصدر بالفسخ حكم مستقل بناء على دعوى من البائع ، بل يجوز للمحكمة ان تقرر انه حصل بالفعل بناء على دفع البائع أثناء نظر الدعوى المرفوعة من المشـترى . (نقض ١٩٤٣/٥/١٣ طعـن ٧ س ١٣ ق) .

النص فى العقد على اعتباره مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو حكم عند عدم الوفاء يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط ويسلب القاضى سلطته التقديرية ولا يحق له اعطاء مهلة ولا يكون حكمه منشئا للفسخ .

٧٨٣ ــ الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشـئة عنه ، يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط بغـير ما حاجة لرفع دعوى الفسخ ، ولا يملك القاضى فى هذه الحالة سـلطة تقديرية يسـتطيع معها اعطاء مهلة للمدين لتنفيذ التزامه ولا يكون حكما منشئا للفسخ . (نقـض ١٩٥٥/٤/١٤ طعـن ٣٦١ س ٢١ ق) .

ايداع الثمن بعد تحقق الشرط الفاسخ لا يعيد العقد الموجود .

٧٨٤ ــ متى وقع الفسخ بمقتضى شرط العقد فان ايداع الثمن ليس من شأنه أن يعيد العقد بعد انفساخه . (نقض ١٩٤٣/٥/١٣ طعـن ٧ س ١٣ ق) .

فى حالة الشرط الصريح الفاسخ اذا كلف البائع المشترى بالوفاء فان هذا لا يعد تنازلا من البائع عن خيار الفسخ .

٧٨٥ — أن المادة ٣٣٤ من القانون المدنى تقتضى انه اذا اشترط فسخ البيع من تلقاء نفسه عند عدم دفع الثمن كان على القاضى ايقاع الفسخ على المشترى اذا لم يدفع الثمن بعد اعذاره بانذار ما لم يعف البائع بمقتضى العقد من هذا الاعذار . ومفهوم هذا بلا شبهة ان البائع يجب عليه اذا اختار الفسخ أن يعذر المشترى بانذاره أى يكلفه بالوفاء قانونا فاذا لم يدفع كان البائع فى حل من اعمال خياره فى الفسخ . واذن فباطل زعم المشترى أن الانذار الموجه اليه من البائع بوفاء التزاماته فى مدى اسبوع والا عد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه يجب اعتباره تنازلا من البائع عن خيار الفسخ ، فان ذلك الانذار واجب قانونا لاستعمال الشرط الفاسخ الصريح . (نقض ١٩٤٨/١٢/٢٣ طعن ١٠٦ س ١٧ ق) .

النص فى عقد البيع على ان عدم دفع القسط الاول يجعل البيع لاغيا لا يفيد حرمان البائع من حقه القانونى فى الفسخ اذا حصل تاخير فى دفع اقساط اخرى ما لم يتفق على ذلك صراحة .

٧٨٦ — اذا كان عقد البيع مذكورا فيه أن البائع قد اشترط لمصلحة نفسه أن عدم دفع القسط الاول يجعل البيع لاغيا ورات محكمة الموضوع ان هذا الشرط ليس معناه أن القسط الاول اذا دفع ولم تدفع الاقساط الباقية يكون البائع محروما مما يخوله له القانون من طلب فسخ البيع عند دفع المتأخر من الثمن ، بل أن هذا الحق ثابت له بنص القانون وباق له من غير أى اشتراط فى العقد بخصوصه ، فان تفسيرها هذا الشرط لا يصح الطعن عليه بأنه مخالف للعقد الذى هو قانون المتعاقدين لأنه تفسير يحتمله العقد ولا غبار عليه قانونا . ولكن كان يصح هذا الطعن لو أن العقد كان مذكورا فيه بصفة صريحة ان البائع له حق طلب الفسخ اذا تأخر دفع ما بعد القسط الاول بل يكون له فقط حق تقاضى المتأخر مضمونا بما له من امتياز على العقار المبيع. (نقض ١٩٣٥/٥/٢ طعن ١٠٣ س ٤ق).

المشترى قد حصل على اقرار من الدائن بشطب الاختصاص وان هذا هو جوهر التزامه وان ما بقى من اجراءات كان ميسورا حصوله لولا تصرفات البائع الملتوية لنقض ما تم من جهته . لا مخالفة القانون .

٧٨٧ ــ اذا اشترط فى عقد بيع التزام المشترى باحضـــار شـــهادة بشطب اختصاص على العين المبيعة والا كان العقد لاغيا بغير تنبيه او انذار فقررت المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية ان المشترى قد حصل على اقرار من الدائن صاحب حق الاختصاص بشطبه وأن هذا الاقرار هو الامر الجوهرى فى التزامه وأن ما بقى من اجراءات الشطب قد كان ميسورا حصوله ولم يعق اتمامه الا تصرفات البائع الكيدية وسعيه فى نقض ما تم من جهته بطـــرق ملتوية ، فلا تكون المحكمة اذ لم تجب البـــائع الى طلب الفسخ قد خالفت القانون . (نقض ١٩٥١/١٢/٢٧ طعن ٧٥ س ٢٠ ق) .

حق محكمة الموضوع فى رفض دعوى الفسخ لاسباب سائغة ــ صورة ــ بيع سيارة والنص فى العقد على التزام بنقل الرخصة لاسم المشترى فى ميعاد محـــدد والا وجب اعادة الثمن مع الفـــوائد وغرامة . اقامة الحكم برفض طلب الفسخ على ان هذا الالتزام غير جوهرى لانتقال ملكية السيارة للمشترى وانتفاعه بها ثلاث سنوات بعد انتهاء الميعاد دون تحريك ساكن وان البائع عرض على المشترى فى انذاره نقل الرخصة له فلم يتعاون معه .

٧٨٨ ــ لا معقب على محكمة الموضـــوع اذ هى ناقشت فى حـــدود سلطتها التقديرية دعوى الفسخ ورأت بناء على اسباب سائغة رفضها . واذن فمتى كان الواقع هو ان الطاعن اشترى سيارة من المطعون عليهـــا وتعهدت البائعة بعمل الاجراءات اللازمة لنقل الرخصة باسم المشـــترى فى مـــدة لا تزيد على ١٥ يوما والا التزمت باعادة الثمن الذى قبضـــته مع فوائده وغرامة قدرت بمبلغ معين وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدعوى التى رفعها الطاعن بطلب فسخ البيع لعدم قيام المطعون عليهـــا بالاجراء الذى تعهدت به أقام قضاءه على سببين حاصل أولهما أن تخلف البائعة عن نقل الرخصة للمشترى لم يكن نكولا منها عن التزام جوهرى اتفق عليه الطرفان ، ذلك لأن ملكية السيارة وحيازتها قد انتقلتا للمشترى من وقت البيع وأنه يظهر من سكوت المشترى من تاريخ انتهاء المهلة المبينة فى خطابه الموصى عليه الى تاريخ المداعاة أنه لم ير داعيـــا لاثارة هـــذه المسألة ، ولأنه ثبت أن المشترى استلم المبيع وانتفع به زهاء ثلاث سنوات ونصف وأن المبيع من الاشياء القابلة للاستهلاك ، وحاصل السبب الثانى

أن البائعة عرضت على المشترى فى انذارها نقل الرخصة لاسمه فلم يشأ أن يتعاون معها على اتمام الاجراءات . فانه ليس فيما قرره هذا الحكم اية مخالفة للقانون وان اى السببين المتقدم ذكرهما كاف وحده لرفض دعوى الطاعن ولا محل للنعى على الحكم بمخالفة القانون بحجة انه لم يعتد بما اتفق عليه فى عقد البيع من فسخ العقد اذا تخلفت البائعة عن نقل الرخصة متى كان الطاعن لم يقدم عقد البيع لتتبين محكمة النقض ما اذا كان يحوى شرطا فاسخا يحول دون استعمال محكمة الموضوع حقها فى تقدير طلب الفسخ او يحول بين البائعة وامكانها الوفاء أو عرض الوفاء بالتزامها بعد رفع دعوى الفسخ . (نقض ١٩٥٢/٤/١٠ طعن ١٢٢ س ٢٠ ق) .

حق محكمة الموضوع فى تحصيل عدم تقصير البائع فى الوفاء ورفض دعوى الفسخ لاسباب سائغة .

٧٨٩ — متى كانت المحكمة اذ قضت برفض الدعوى التى اقامها الطاعن بطلب فسخ عقد البيع الذى أبرمه مع المطعون عليها الاولى قد أقامت قضاءها على اسباب تتحصل فى ان الاوراق المقدمة فى الدعوى فيها ما يرجح ان الدقيق موضوع البيع شحن سليما غير مصاب بالتلف الذى وجد به عند تحليله . وان التأخير فى تفريغ شحنة السفينة وفى وصول وثائق الرسالة كان راجعا الى ظروف الحرب . وأن المطعون عليها الاولى بمجرد علمها بتفريغ الدقيق لم تأل جهدا فى سبيل الحصول على اذن تسليم يحل محل حافظة الشحن التى تأخرت ، وان هناك عوامل تجمعت ولم يكن للمطعون عليها الاولى دخل فيها حالت دون وصول الدقيق الى الطاعن وسببت تأخير البدء فى عملية التخليص وانها سلكت مسلكا لا يشوبه التقصير وقامت بواجبها بقدر ما سمحت به الظروف وانه على فرض هطول أمطار غزيرة أثناء تخزين الدقيق فى العراء لدى شركة الاستيداع وكانت من عوامل زيادة تلفه فلا يصح ان تسأل عنه المطعون عليها الاولى لانه هكذا كان نظام التخزين فى العراء بحكم الضرورة فى ذلك الوقت ، فان هذا الذى قررته المحكمة هو تحصيل موضوعى سائغ وفيه الرد الكافى المسقط لحجج الطاعن كما انه لا يعيب الحكم خلوه من الرد على ما اثاره الطاعن من امتناع المطعون عليها الاولى عن تسليمه وثيقة التأمين وتعريفه عن اسم شركة التأمين اذ

لا علاقة لهذه المسألة بمسئولية المطعون عليها الاولى عن تلف الدقيق وهو الموضوع الذى انحصرت فيه الخصومة امام محكمة الاستئناف . (نقض ١٩٥٢/٥/٢٢ طعن ٦١ س ٢٠ ق) .

التزام المشترى فى عقد البيع باقامة معامل صناعية على الارض المباعة اليه من مصلحة الاملاك فى ميعاد معين ومضى الميعاد ووضوح نيته فى انه لا يريد اقامتها مطلقا فانه لا يجديه فى رفع دعوى الفسخ بأن الحرب التى حدثت بعد وضوح هذه النية قد حالت دون التنفيذ .

٧٩٠ — اذا كان النص الوارد فى عقد البيع لا يوجب الفسخ حتما ولكن قضت المحكمة به بناء على ما تبينته من وقائع الدعوى وأدلتها المطروحة عليها من أن المشترى (مشتر ارضا من مصلحة الاملاك تعهد باقامة معامل صناعية عليها فى مدى ثلاث سنوات من تاريخ العقد) قد بدا منه فى مدى الثمانى سنوات التى تحدث الحكم عنها ما يدل على انه لا يعتزم اقامة الابنية المتفق عليها ، فان ما يثيره هذا المشترى من أن نشوب الحرب بعد مضى الثمانى سنوات المذكورة هو الذى حال دون قيامه بالتزامه لا يجديه مادامت المحكمة قد جزمت بأن نيته فى عدم اقامة البناء قد تبينت من قبل نشوب الحرب ، وهى لا معقب عليها فيما استخلصته من ذلك . نقض ١٩٤٥/٥/٣١ طعن ١٢١ س ٤١ ق) .

التنازل عن طلب الفسخ

قرار اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى بالاعتداد بعقد البيع الصادر من اجنبى لمصرى وفقا للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ . لا يحول دون حق البائع فى طلب الفسخ لعدم الوفاء بالثمن . القضاء بالفسخ فى هذه الحالة . اثره . عودة حق الدولة فى تملك الارض .

٧٩١ — تشترط المادة ١٠١ من قانون الاثبات لكى يكون للحكم حجية أن يكون قد صدر فى نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم ، ويتعلق بذات الحق محلا وسببا . واذ كانت اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى فضلا عن أنها لا تختص ولائيا بالفصل فى طلب فسخ عقد البيع قد انتهت فى قرارها الى الاعتداد بالعقد على أساس تحقق اللجنة من أن

الطاعن المتصرف اليه يتمتع بالجنسية المصرية ، وأن التصرف الصادر اليه من المطعون ضدهم وهم اجانب ثابت التاريخ قبل ١٩٦١/١٢/٢٣ وهى الشروط التى أوجبتها المادة الثانية من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ للاعتداد بالتصرفات الصادرة من الاجانب فى الارض الزراعية التى كانت مملوكة لهم ، وحتى لا تكون محلا لاستيلاء الهيئة العامة للاصلاح الزراعى عليها لتتولى ادارتها نيابة عن الدولة يتم توزيعها على صغار الفلاحين عملا بالمادة الثالثة من هذا القانون ، ولم تعرض اللجنة فى قرارها بالاعتداد بالعقد لما يرتبه من آثار وما يضعه على عاتق كل من طرفيه من التزامات ومن ثم فان أمر قعود الطاعن عن الوفاء بالثمن لم يكن معروضا عليها ولم تفصل فيه وبالتالى فان قرارها بالاعتداد بالعقد لا يحول دون حق المطعون ضدهم البائعين فى طلب فسخه لقعود الطاعن عن الوفاء بالثمن لاختلاف دعوى الفسخ عن دعوى الاعتداد بالعقد سببا وموضوعا ، ولا محل لما ذهب اليه الطاعن من انه يترتب على القضاء بفسخ العقد أن تعود ملكية الارض الزراعية المبيعة الى المطعون ضدهم الاجانب ، وهو امر لا يتحقق به غرض المشرع من حظر تملكهم للاراضى الزراعية ، ذلك أنه بعد القضاء بفسخ العقد يعود المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد ، ويعود للدولة حقها فى تلك الارض عملا بالمادتين الاولى والثانية من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بعد أن زال المانع من استيلاء الدولة عليها لدى الاجنبى ؛ واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٩٧٥/٥/٢١ طعن ٧٦ س ٤٠ ق) .

سكوت البائعين عن التمسك بفسخ العقد أمام اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى لدى نظر طلب الاعتداد به . تمسكهم باقرار المشترى بالتعهد بعدم التاخير فى دفع الثمن لا يعد تنازلا عن الحق فى طلب الفسخ.

٧٩٢ ــ استنباط الادلة من الوقائع الثابتة مما يدخل فى نطاق سلطة محكمة الموضوع التقديرية بلا معقب عليها من محكمة النقض ، متى كان استخلاصها سائغا . واذا كان سكوت المطعون ضدهم عن التمسك بفسخ العقد أمام اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى لدى نظر طلب الإعتداد به وقبولهم اقرار الطاعن بتعهده بعدم التأخير فى سداد الثمن كله او جزء منه

وتمسكهم بمحتواه كلها أمور واقعية ليست لها دلالة قانونية معينة قبلهم فلا تصلح بذاتها لاثبات تنازلهم عن حقهم فى طلب فسخ العقد ، وكانت محكمة الموضوع قد خلصت الى ما جاء فى الحكم المطعون فيه من أنه « ليس فى الاوراق ما يفيد أن المستأنفين — المطعون ضدهم — سبق أن تنازلوا عن حقهم فى طلب الفسخ » وهو استخلاص سائغ ومقبول ، اخذت به واطمأن اليه وجدانها ، كما انه كاف لحمل قضائها ، وفيه الرد الضمنى على كل ما أثاره الطاعن ، فان النعى على الحكم بالقصور فى التسبيب يكون فى غير محله . (نقض ١٩٧٥/٥/٢١ طعن ٧٦ س ٤٠ ق) .

حق البائع فى طلب الفسخ . سقوطه بالتنازل صراحة أو ضمنا .

٧٩٣ — لئن كان للبائع أن يطلب فسخ العقد اذا لم ينفذ المشترى التزامه بوفاء باقى الثمن عملا بنص المادة ١/١٥٧ من القانون المدنى ، الا انه وفقا للقواعد العامة يسقط حقه فى طلب الفسخ اذا تنازل عنه صراحة أو ضمنا . (نقض ١٩٧٥/٥/٢٥ طعن ٢٨٦ س ٤٠ ق) .

دعوى البائع بطلب الفسخ . استخلاص الحكم أن البائع تنازل ضمنا عن هذا الطلب بحصوله على حكم بباقى الثمن نفذ به على العين المبيعة . جدل البائع فى ذلك . موضوعى .

٧٩٤ — اذا كان يبين مما أورده الحكم المطعون فيه — برفض دعوى البائع بطلب الفسخ — أنه قد استخلص لاسباب سائغة أن الطاعن تنازل ضمنا عن طلب الفسخ بحصوله على حكم بباقى الثمن نفذ به على العين المبيعة بعد أن نفذ على الزراعة القائمة بها فان مجادلة الطاعن فى ذلك لا تعدو أن تكون جدلا موضوعيا فيما يستقل به قاضى الموضوع . (نقض ١٩٧٥/٥/٢٥ طعن ٢٨٦ س ٤٠ ق) .

استخلاص الحكم تنازل البائع عن التمسك بالشرط الصريح الفاسخ فى العقد من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع . قيام الشرط الفاسخ الضمنى لايسلب القاضى سلطته فى تقدير حصول الفسخ من عدمه.

ـــ متى استخلص الحكم بأسباب سائغة تنازل الطاعنة (البائعة) عن التمسك بالشرط الصريح الفاسخ الوارد بلائحة بيع أملاك الميرى ، فان مجادلة الطاعنة فى ذلك لا تعدو أن تكون جدلا موضوعيا مما يستقل به قاضى الموضوع ، واذ كان الحكم قد استبعد الشرط الفاسخ ، ولم يعد قائمـــا أمامه سوى الشرط الفاسخ الضمنى ، وهو لا يسلب سلطة محكمة الموضوع فى تقدير حصول الفسخ من عدمه ، وكان المطعون عليه (المشترى) قد أوفى بالتزاماته قبل الفصل نهائيا فى الدعوى ، فان النعى على الحكم بالفساد فى الاستدلال ومخالفة القانون والقصور فى التسبيب ، يكون على غـــير أساس . (نقض ١٩٧١/١٢/١٦ طعن ٥٩ س ٣٧ ق) .

التنازل عن الشرط الفاسخ الصريح

انظر المبادىء ارقام ٧٧٥ ، ٧٧٧ ، ٧٧٨ ، ٧٨٤ فيما تقدم .

التفاسخ او التقايل عن عقد البيع

مشترى العقار بعقد غير مسجل . بيعه لآخر دون الاقتصار على حوالة حقوقه الشخصية اليه . جواز تقايل المشترى الاول مع البائع له بعـــد البيـــع الثـــانى .

٧٩٦ ـــ انه وان كان لمشترى العقار غير المسجل أن يحيل الحقوق الشخصية الناشئة عن العقد لآخر وفقا لاجراءات الحوالة ، الا أن ذلك لا ينفى حقه ايضا فى أن يتصرف بالبيع فى العقار الى مشتر ثان بموجب عقد بيع يكون مستقلا بذاته عن عقد شرائه يلتزم هو فيه قبل المشترى بـــكافة التزامات البائع التى يرتبها عقد البيع ، واذ كان الثابت من مطالعة عقـــد البيع المؤرخ ١٩٧٢/٤/٢١ انه تضمن بيع المطعون ضده الاول الاطيـــان التى اشتراها من المطعون ضدهما الثانى والثالث بموجب عقد البيع غـــير المسجل المؤرخ ١٩٧٠/١٢/١ الى الطاعن، وأن المطعون ضده الاول التزم فى العقد الاول بكافة التزامات البائع التى تتولد عن البيـــع من ضـــمان خلو المبيـــع من الحقوق العينية والالتزام بتسليم مســـتندات الملكية للطـــاعن

والتوقيع على العقد النهائى واستحضار المطعون ضدهما الثانى والثالث للتوقيع عليه مما ينفى عنه صفة حوالة الحق التى يترتب عليها حلول المحال له محل المحيل فى الحق نفسه بجميع مقوماته وخصائصه ، ومن ثم فلا يحل الطاعن محل المطعون ضده الاول فى العقد المؤرخ ١٩٧٠/١٢/٨ ويكون لهذا الاخير وللمطعون ضدهما الثانى والثالث أن يتقايلا عنه اعمـــالا للاثر النسبى للعقود . (نقض ١٩٧٩/١/١٠ طعن ٦٧٢ س ٤٥ ق) .

تقايل مشترى العقار بعقد غير مسجل مع البائع له . سريانه قبـــل المشترى الثانى بعقد غير مسجل من المشترى الاول . عدم سريانه قبـــل من اكتسب حقا عينيا على العقار قبل التقايل .

٧٩٧ ــ الغير الذى لا يمس التقايل حقوقه هو من اكتسب حقا عينيا على العقار المبيع . ولا يتحقق ذلك بالنسبة للطاعن ــ مشترى العقار من المشترى الاول ــ الا بشهر عقدى البيع أو التأشير بالحكم الصادر فى دعوى صحة التعاقد على هامش صحيفتها المشهرة ، أما مجرد شهر الصحيفة ، فانه لا يرتب حقا عينيا للطاعن يحول دون الاحتجاج عليه بالتقايل بين البائع والمشترى الاول ولو كان عرفيا . (نقض ١٩٧٩/١/١٠ طعـــن ٦٧٢ س ٤٥ ق) .

حجية الحكم الجنائى أمام المحاكم المدنية . شرطه . انقضاء ببراءة البائع من تهمة تبديد عقد بيع . تعرض الحكم فى اسبابه الى انفساخ العقد المذكور . لا حجية له فى هذا الخصوص امام القاضى المدنى .

٧٩٨ ــ من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ــ ان حجية الحكم الجنائى أمام المحـــاكم المدنيـــة قاصرة على منطوق الحكم ، دون أن تلحق الحجية الاسباب التى لم تكن ضرورية للحكم بالبراءة أو بالادانة . واذ كان يبين مما أورده الحكم الجنائى انه أقام قضاءه ببراءة الطاعنة من تهمة تبديد عقـــد البيع على عدم كفاية الادلة ، وعلى تشككه فى صحة اسناد التهمة اليها . وكانت تلك الاسباب كافية لاقامة حكم البراءة عليها ، فان الحكم الجنائى لم يكن به حاجة من بعد ذلك ، لأن يعرض لواقعة قيام عقد البيع أو فسخه لأن الفصل فيها لا يتوقف عليه الحكم بالادانة أو بالبراءة ، اذ هى لا تتعلق

بأركان جريمة التبديد حتى يسوغ القول بارتباط القاضى المدنى بما فصل فيه الحكم الجنائى طبقا للمادة ١٠٢ من قانون الاثبات ، ومن ثم فانه لا يكون لهذا الذي أورده الحكم الجنائى بشأن انفساخ عقد البيع موضوع النزاع حجية أمام المحاكم المدنية . (نقض ١٩٧٥/٦/٢٥ طعن ٥٣٦ س ٤١ ق) .

طلب كل من البائع والمشترى فسخ العقد بناء على سبب مغاير للسبب الذى بناه عليه الآخر . القضاء بالفسخ تأسيسا على تلاقى الارادتين . لا خطأ .

٧٩٩ — متى كان المطعون عليه قد رفع دعواه طالبا فسخ عقد البيع المبرم بينه وبين الطاعنين وطلب هؤلاء الاخيرون فسخ هذا العقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بالفسخ تأسيسا على تلاقى ارادة المشترى والبائعين لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه ، ولا ينال من ذلك أن كلا من البائعين والمشترى بنى طلب الفسخ على سبب مغاير للسبب الذى بناه الآخر اذ أن محل مناقشة ذلك واعمال آثاره هو عند الفصل فى طلب التعويض . (نقض ١٩٧٤/١١/٢١ طعن ٨٢ س ٣٩ ق) .

المادة ١٥٧ مدنى . مجال اعمالها . حالة الشرط الفاسخ الضمنى . الفسخ الاتفاقى يفسخ العقد حتما دون خيار بين الفسخ والتنفيذ .

٨٠٠ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد أجاب طرفى التعاقد الى ما طلباه من فسخ العقد فانه لا يكون ثمة محل بعد ذلك للتحدث عن شروط انطباق أحكام المادة ١٥٧ من القانون المدنى لأن مجال اعمالها هو حالة الشرط الفاسخ الضمنى أما فى حالة الفسخ الاتفاقى فالعقد يفسخ حتما دون أن يكون للقاضى خيار بين الفسخ والتنفيذ . (نقض ١٩٧٤/١١/٢١ طعن ٨٢ س ٣٩ ق) .

القضاء بصورية التفاسخ عن عقد البيع بعد بحث أركان ذلك العقد وشروطه . قضاء ضمنى بصحة ذلك العقد .

٨٠١ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بصورية التفاسخ — عن

عقد البيع الاول — الذى تضمنه عقد الصلح — المبرم بين طرفى هذا العقد — بعد ان بحث أركان عقد البيع المذكور وشروطه وتحقق من صحته وتوافر أركانه ونفاذه بين عاقديه ، فانه يكون بذلك قد قضى ضمنا بصحة ذلك العقد ، الذى رتب عليه القضاء بصحة عقد البيع الثانى (الصادر من المشترية الاولى الى المشترى الاخير) . (نقض ١٩٧١/٣/١٨ طعن ٣٥٣ س ٣٦ ق) .

اعتبار قرار مجلس الوزراء الصادر فى ١٩٣٥/١١/٢٧ المتضمن تعهد الحكومة بأن ترد الى كل مالك ملكه بمجرد طلبه فى خلال خمس سنوات انه تقايل من البيع لا انشاء لبيع جديد .

٨٠٢ — قرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٧ من نوفمبر سنة ١٩٣٥ قد تضمن ايجابا من الحكومة أوجبت به على نفسها أن ترد لكل مالك ملكه الذى نزع منه بمجرد طلبه فى مدى خمس سنوات مقابل ثمنه الذى رسا به المزاد عليها وهذا الايجاب متى قبله المدين المنزوعة ملكيته — وهو قانونا فى حكم البائع — لا يكون انشاء لبيع مستحدث وانما هو اتفاق على التقايل فى البيع القديم واسترداد فى المبيع والثمن . (نقض ١٩٥١/٢/٨ طعن ٢٠٧ س ١٨ ق) .

استخلاص الرضا بالفسخ مسألة يقدرها قاضى الموضوع

٨٠٣ — ان استخلاص الرضا وشروطه هو من أمور الواقع الذى يستقل به قاضى الموضوع . فاذا كان كل ما شرطه المشترى فى انذاره البائع لقبول التفاسخ هو عرض الثمن المدفوع مع جميع المصاريف والملحقات عرضا حقيقيا على يد محضر فى ظرف اسبوع ، وكانت هذه العبارة لا تدل بذاتها على أن الايداع ايضا فى بحر الاسبوع كان شرطا للتفاسخ ، وكان الثابت بالحكم أن المشترى تمسك بأن العرض لا يتحقق به فسخ البيع مستندا فى ذلك الى ان المبلغ المعروض لم يكن شاملا للرسوم التى دفعت توطئة للتسجيل دون أية اشارة الى شرط الايداع فى الاسبوع ، فانه لا يجوز للمشترى ان يأخذ على الحكم انه قد اخطأ اذ قال بصحة العرض

فى حين أن ايداع المبلغ المعروض لم يتم فى الاسبوع . (نقض ١٩٤٨/٤/١٥ طعن ٣٦ س ١٧ ق) .

جواز حصول الفسخ بايجاب وقبول ضمنيين على ان تبين المحكمة الوقائع التى استخلصت منها تلاقى الارادتين .

٨٠٤ ـ التفاسخ كما يكون بايجاب وقبول صريحين يكون بايجاب وقبول ضمنيين ، وبحسب محكمة الموضوع اذا هى قالت بالفسخ الضمنى ان تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفا عن ارادتى طرفى التعاقد وان تبين كيف تلاقت هاتان الارادتان على حل العقد . (نقض ١٩٤٧/١٠/١٦ طعن ١٢٥ س ١٦ ق) .

جواز الاتفاق على ان يكون التفاسخ اثر معدم لكل ما يترتب على العقد من حقوق والتزامات وللمحكمة استخلاص هذه النية من الظروف والملابسات ـ صورة ـ طلب المشترى اثبات التعاقد وانكار البائع حصول البيع وتنازل المشترى عن دعواه ازاء هذا الانكار .

٨٠٥ ـ للمتعاقدين ان يتفقا على ان يكون للتفاسخ اثر معدم لكل ما يترتب على تعاقدهما من حقوق والتزامات والمحكمة أن تستخلص هذه النية المشتركة من ظروف الدعوى وملابساتها ، واذن فمتى كانت المحكمة بعد ان استعرضت ظروف التفاسخ قالت ان من شأنه أن يجعل البيع كأن لم يكن مؤسسة قضاءها فى ذلك على ان المطعون عليه الاول انما اضطر الى التنازل عن دعواه بصحة التعاقد بل وعن حقه فى البيع ازاء اصرار الطاعن على انكاره فى البداية فلما لاحت للطاعن مصلحة فى التمسك بهذا العقد الذى سبق ان اهدره بانكاره رفع الدعوى بصحته بعد أن عدل عنه المطعون عليه الاول نهائيا واستخلصت من هذه الظروف أن العقد بغرض أنه سبق أن تم اصبح بارادة المتعاقدين منفسخا وكأنه لم يكن ، فانها لا تكون فى تقريرها هذا قد اخطأت فى القانون . (نقض ١٩٥٣/٣/٢٦ طعن ٢١٠ س ٢٠ ق) .

تمسك المشترى بصورية التفاسخ بين البائع وبائعه ويوجب على المحكمة التحدث عن هذه الصورية بما يكشف عن الحقيقة .

٨٠٦ — اذا كان البائع للبائع قد قرر انه بعد أن باع له القدر المذكور عاد فرد اليه الثمن ، وحصل منه على اقرار بالغاء البيع ، فان هذا التفاسخ وان كان يمكن أن يعتبر عائقا دون تنفيذ العقد الصادر منه. الا انه اذا كان المشترى الاخير قد تمسك لدى المحكمة بصورية هذا التفاسخ لاصطناعه بعد رفع دعواه للاضرار به ، فانه يكون واجبا على المحكمة أن تتحدث عن هذه الصورية بما يكشف عن حقيقة الامر والا كان حكمها قاصر الاسباب ؛ ولا يعد ردا على الدفع بصورية تعاقد ما تقول المحكمة ان أحد طرفيه قد اقر بصحته . (نقض ١٩٤٤/٤/٦ طعن ١٠٢ س ١٣ ق) .

تقـــادم دعوى الفسخ

دعوى الفسخ . تقادمها بخمسة عشر سنة . عدم خضوعها للتقادم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ مدنى . للمشترى طلب رد الثمن طالما ان دعوى الفسخ لم تسقط بالتقادم .

٨٠٧ — دعوى الفسخ لا تخضع للتقادم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من القـــانون المدنى ، ولا تتقادم الا بخمس عشرة سنة وطالما يكون للدائن — المشـــترى — أن يرفع هـــذه الدعوى ، فانه يكون له أن يطالب بالآثار المترتبة على الفسخ ومنها رد الثمن ، اذ لا يكون هذا مستحق الاداء وممكنا المطالبة به الا بعد تقرير الفســـخ . (نقـــض ١٩٧٧/١/١١ طعـــن ٢٥٦ س ٤٣ ق) .

حق المشترى فى استرداد الثمن من البـــائع فى حالة فســـخ البيع . اساسه استرداد ما دفع بغير حق . المادة ١٨٢ مدنى . وفى حالة انفساخ العقد من تلقاء نفسه اساس رد الثمن انه اثر من آثار الفسخ او الانفساخ. المادة ١٦٠ مدنى . عدم خضوع دعوى الفسخ للتقادم الثلاثى . تقادمها بخمس عشرة ســـنة . للدائن طلب رد الثمن كلمـــا كان له أن يرفع دعوى الفســـخ .

٨٠٨ — لئن كان حق المشترى فى استرداد الثمن من البائع فى حالة فسخ البيع يقوم على اســـاس استرداد ما دفع بغـــير حق — الامر الذى

اكدته المادة ١٨٢ من القانون المدنى بنصها على انه يصح استرداد غير المستحق اذا كان الوفاء قد تم تنفيذا لالتزام زال سببه بعد أن تحقق وهو ما ينطبق على حالة انفساخ العقد من تلقاء نفسه — طبقا للمادة ١٥٩ مدنى — لاستحالة تنفيذ البائع التزامه بنقل الملكية بسبب الاستيلاء لديه على الاطيان المبيعة تنفيذا لقانون الاصلاح الزراعى ومنازعة البائع فى حصول هذا الانفساخ قبل رفع الدعوى واثناء نظرها لا يقضى برد الثمن الا كاثر من الآثار المترتبة على فسخ العقد او انفساخه طبقا للمادة ١٦٠ من القانون المدنى . واذ كانت دعوى الفسخ لا تخضع للتقادم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من القانون المدنى ولا تتقادم الا بخمس عشرة سنة فانه طالما يكون للدائن أن يرفع هذه الدعوى فانه يكون له أن يطالب بالآثار المترتبة على الفسخ ومنها رد الثمن اذ لا يكون هذا الثمن مستحق الاداء وممكنا المطالبة به الا بعد تقرير الفسخ . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ س ٣٤ ق) .

طلب انفساخ عقدى بيع مختلفين لتحقق الشرط الفاسخ الصريح بعدم الوفاء بباقى الثمن. وجوب التحقق من المبالغ المسددة فى كل عقد على حدة.

٨٠٩ — لا يجوز اعتبار العقد مفسوخا اعمالا للشرط الفاسخ الصريح الوارد به الا اذا ثبت للقاضى حصول المخالفة التى يترتب عليها الانفساخ ، ولما كانت الدعوى قد رفعت للحكم بانفساخ عقدين مختلفين استنادا الى تحقق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه فى كل منهما ، فانه لا يصح الحكم بانفساخ العقدين الا اذا تحقق الشرط بالنسبة لكل منهما ، ولا يكفى تحققه فى أحد العقدين للحكم بانفساخ العقد الاخير ، وانما يقتصر الانفساخ فى هذه الحالة على العقد الذى تحقق فيه الشرط ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بتحقق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه فى كل من عقدى البيع الصادرين من المطعون عليهم للطاعن على أن المبالغ المسددة من الطاعن (المشترى) ومقدارها ٨٠٥٠ج (بخلاف مقدم الثمن) لا تفى بقيمة الاقساط الباقية فى ذمته بمقتضى العقدين ومجموعهما ١٤٣٧٠ج، دون بحث للمبالغ المسددة من الثمن المتفق عليه فى كل عقد على حدة والتعرف على ما اذا كانت هذه المبالغ تكفى للوفاء بهذا الباقى ، فان الحكم

المطعون فيه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقــض ١٩٧٩/٥/١٧ طعـــــن ٧٩ س ٤٢ ق) .

استحالة تنفيذ التزام احد المتعاقدين لسبب اجنبى . اثره . انفساخ العقد من تلقاء نفسه . تحمل المدين بالالتزام تبعة الاستحالة .

٨١٠ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع ينفسخ حتما ومن تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام احد المتعاقدين لسبب أجنبى ، ويترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، ويتحمل تبعة الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملا بمبــدأ تحمل التبعة فى العقــد الملزم للجانبين . (نقــض ١٩٧٧/١/١١ طعـــــن ٢٥٦ س ٤٣ ق) .

الحكم بفسخ البيع . اثره . للمشترى استرداد ما دفعه من الثمن تطبيقا للمــادة ١٨٢ مدنى . انفساخ العقد من تلقــاء نفسه . اســترداد المشترى لما دفعه من ثمن فى هذه الحالة . اعتباره من آثار انفساخ العقد طبقــا للمــادة ١٦٠ مدنى .

٨١١ — ان حق المشترى فى استرداد الثمن من البائع فى حالة فسخ البيع يقوم على أساس استرداد ما دفع بغير حق ، وقد أكدت المادة ١٨٢ من القانون المدنى هذا المعنى بنصها على أنه يصح استرداد غير المســتحق اذا كان الوفاء قد تم تنفيذا لالتزام زال سببه بعد أن تحقق وهو ما ينطبق على حالة ما اذا نفذ احد المتعاقدين التزامه فى عقد فسخ بعد ذلك ، الا أنه فى حالة انفساخ العقد من تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى لاستحالة تنفيذ البائع لالتزامه بنقل الملكية — بسبب تأميم وحدة سيارات البائع تنفيذا للقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٦٣ فان الثمن لا يقضى به فى هذه الحالة الا كاثر من الآثار المترتبة على فسخ العقد أو انفساخه طبقا للمادة ١٦٠ من القانون المدنى التى تقضى بأنه اذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد . (نقض ١٩٧٧/١/١١ طعـــــن ٢٥٦ س ٤٣ ق) .

استيلاء جهة الاصلاح الزراعى على القدر الزائد عن الحد المسموح بتملكه قانونا من الاراضى الزراعية . حقها فى الاستيلاء مستمد من البائع الحد من ملكيته .

٨١٢ — من المقرر — فى قضاء هذه المحكمة — ان جهة الاصلاح الزراعى انما تستمد حقها فى الاستيلاء على ما يزيد عن القدر المسموح بتملكه قانونا من البائع نفسه اذا كان البيع غير ثابت التاريخ قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى وذلك على أساس أن البائع هو الذى زادت ملكيته وقت العمل بقانون الاصلاح الزراعى عن هذا القدر وأن الاستيلاء الذى قامت به جهة الاصلاح الزراعى انما يستهدف البائع للحد من ملكيته الزائدة عن القدر المسموح بتملكه قانونا . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ١١٩ س ٤٣ ق) .

استيلاء جهة الاصلاح الزراعى على العين المبيعة باعتبارها داخلة فى القدر الزائد فى ملكية البائع . اثره . انفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذ الالتزام بنقل الملكية .

٨١٣ — عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ينفسخ حتما من تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبى ، ويترتب على الانفساخ — ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، ويتحمل تبعة الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين ولما كان الحكم قد اثبت ان التزام مورث الطاعنين بنقل ملكية العقار المبيع للمطعون عليه قد صار مستحيلا بسبب استيلاء جهة الاصلاح الزراعى عليه تنفيذا لحكم القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ — بتحديد الحد الاقصى للملكية الزراعية بما لا يزيد عن مائة فدان — فانه يكون بذلك قد اثبت ان استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع لسبب اجنبى . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ١١٩ س ٤٣ ق) .

استحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية لسبب اجنبى . لا يعفيه من رد الثمن للمشترى .

٨١٤ — استحالة تنفيذ الالتزام — بنقل الملكية — لسبب اجنبى ، لا يعفى البائع مورث الطاعنين من رد الثمن الذى قبضـــه من المشـــترى — المطعون عليه — ، بل ان هذا الثمن واجب رده فى جميع الاحوال التى يفسخ فيهـــا البيع بحكم القـــانون ، وذلك بالتطبيق لحـــكم المادة ١٦٠ من القانون المدنى ، ويقع الغرم على مورث الطاعنين نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه الذى استحال عليه تنفيذه — باستيلاء جهـــة الاصـــلاح الزراعى على العين المبيعة — ولا يجدى فى ذلك دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه اهمل فى تسجيل العقد او اثبات تاريخه . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ١١٩ س ٤٣ ق) .

استيلاء جهة الاصلاح الزراعى على الاطيان المبيعة بعد البيع . لا يعد هلاكا للمبيع . تطبيق أحكام ضمان الاستحقاق لا محل له فى دعوى رجوع المشترى على البائع متى استند الى انفساخ العقد .

٨١٥ — الهلاك المنصوص عليه فى المادة ٤٣٧ من القانون المدنى ، هو زوال الشىء المبيع بمقوماته الطبيعية ولا يعد استيلاء جهة الاصـــلاح الزراعى على الاطيان المبيعة بعد البيع هلاكا لها تجرى عليه أحكام الهلاك فى البيع ، وتطبيق أحكام ضمان الاستحقاق لا يكون الا حيث يرجع المشترى على البائع بهذا الضمان على أساس قيام عقد البيع أما اذا اختار المشترى سبيل المطالبة بفسخ العقد فانه لا مجال لتطبيق هذه الاحكام ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلص الى ان المطعون عليه رفع دعواه بطلب فسخ عقد البيع بسبب استيلاء جهة الاصلاح الزراعى على الاطيان المبيعة ، وقضى على الاساس السالف ذكره بالزام الطاعنين برد الثمن الذى قبضه مورثهم — البائع — من المطعون عليه ، فانه يكون قد أصاب صحيح القـــانون . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعـــن ١١٩ س ٤٣ ق) .

عدم تسجيل عقد بيع العقار — بضرب ارز — قبل تأميمه . اثره . بقاء الملكية للبائع حتى نقلها التاميـــم الى الدولة . لا اهمية لثبوت تاريخ التصرف او تسليم المبيع قبل التاميم . استحالة تنفيذ الالتزام بنقل الملكية . اثره . انفســـاخ العقـــد .

٨١٦ — اذ يبين من مطالعة الاوراق أن البيع موضوع الدعوى الذى انتهى الحكم المطعون فيه — ان خطأ أو صوابا — الى انعقاده صحيحا قبل حصول التأميم ، قد انصب على مقومات مضرب الارز من أرض ومبان وآلات ثابتة ، وكان المضرب بمقوماته هذه يعتبر عقارا ، واذا كانت ملكية العقار لا تنتقل لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل ، وكان عقد بيع هذا المضرب لم يسجل قبل حصول التأميم ، فان تلك الملكية تكون قد بقيت للبائعة حتى نقلها التأميم الى الدولة ، وبذلك استحال على البائعة تنفيذ التزامها بنقل الملكية الى المشترية . متى كان ذلك وكان قانون التأميم لا يتضمن نصا كالذى تضمنته قوانين الاصلاح الزراعى بالاعتداد بتصرفات المالك الثابتة التاريخ قبل العمل به ، بل انه خلا من اى تنظيم لهذه التصرفات وبذلك بقيت على أصلها خاضعة لاحكام القانون المدنى ، من اشتراط التسجيل لانتقال ملكية العقار فيما بين المتعاقدين ولا يغنى تسليم المبيع عنه شيئا فى نقل الملكية ، واذا كان عقد البيع ينفسخ حتما ومن تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبى ، ويترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، ويتحمل تبعة الاستحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين وذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى الى الزام الطاعنة — المشترية — بأن تدفع ثمن المضرب الى المطعون عليها الاولى — البائعة — تأسيسا على القول بانعقاد البيع صحيحا بين الطرفين وتنفيذه بتسليم المضرب الى الطاعنة تمهيدا لتحرير العقد النهائى الناقل للملكية ، بأنه لا اثر للتأميم على حق البائعة فى اقتضاء ثمن الصفقة ، لحصوله فى تاريخ لاحق لانعقاد ذلك العقد ، فانه يكون معيبا بمخالفة القانون . (نقض ١٩٧٤/٦/٩ طعن ٤٢٤ س ٣٨ ق) .

انفساخ عقد البيع بسبب استحالة نقل ملكية الاطيان المبيعة لاستيلاء الاصلاح الزراعى عليها . اثره . وضع المشترى يده على تلك الاطيان بعد الاستيلاء . القضاء على البائع بتعويض عن اجرة الاطيان المستحقة للاصلاح الزراعى فى المدة التالية لانفساخ العقد . خطأ .

٨١٧ — يترتب على الانفســـاخ ما يترتب على الفســخ من عــودة المتعاقدين الى الحاله التى كانا عليها قبل العقد ، فيرد المشترى المبيـع وثماره اذا كان قد تسلمه ، ويرد البائع الثمن وفوائده . واذ كان الثابت أن المطعون عليهما قد أقاما دعواهما طالبين الحكم بفسخ عقد البيع الصادر لهما من المرحوم .... الذى يمثله الطاعن لاستيلاء الاصلاح الزراعى على الاطيان موضوع العقد فى يونية سنة ١٩٥٨ اعتبارا من أول نوفمبر سنة ١٩٥٥ وبتعويضهما عن الاجرة التى دفعاها الى الهيئة العامة للاصــلاح الزراعى عن المدة من سنة ١٩٥٥ حتى سنة ١٩٥٨ ، وكان يترتب على هذا الاستيلاء انفساخ العقد حتما ومن تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة نقل الملكية اليهما ، فانه يكون عليهما وقد انفسخ العقد أن يردا الثمار الى البائع عن المدة السابقة على استيلاء الاصلاح الزراعى على الارض مقابل رد البائع ما عجل من الثمن وفوائده حتى تاريخ الاستيلاء أما بعد هذا الاستيلاء فان وضع يد المطعون عليهما على الاطيان لا يكون مستندا الى أية رابطة تربطهما بالطاعن بعد أن انفسخ عقــده ، وآلت الملكية للاصلاح الزراعى بحكم القانون الامر الذى يترتب عليه قيام علاقة جديدة بين المطعون عليهما والاصلاح الزراعى من تاريخ الاستيلاء ، ولا شأن للطاعن بالاطيان مادام انه لا خلاف فى أن المطعون عليهما الاولين هما اللذان كانا يضعان اليد عليها فى المدة من أول نوفمبر سنة ١٩٥٥ حتى آخر اكتوبر سنة ١٩٥٨ ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه اذ قضى للمطعون عليهما ضد الطاعن بمبلغ .... تعويضـــا عن اجرة الاطيان المســتحقة للاصلاح الزراعى فى المدة المذكورة التالية لانفساخ العقد قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٤/١١/٢١ طعن ٥٦٨ س ٣٩ ق) .

انفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه بسبب استحالة تنفيذ التزام احد المتعاقدين لسبب اجنبى . عودة المتعاقدين إلى الحالة التى كانا عليهـــا قبل العقد . تبعة الاستحالة على المدين بالالتزام عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . استيلاء الاصـــلاح الزراعى على العين المبيعة لدى البائع . سبب اجنبى لا يعفى البائع من رد الثمن .

١٨١٨ — عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ينفسخ

حتما من تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب أجنبى ، ويترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، ويتحمل تبعة الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه ، عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . فاذا أثبت الحكم المطعون فيه أن التزام مورث الطاعنين بنقل ملكية العقار المبيع للمطعون عليه قد صار مستحيلا بسبب استيلاء الاصلاح الزراعى عليه تنفيذا لحكم القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام قانون الاصلاح الزراعى ، فانه يكون بذلك قد أثبت أن استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع الى سبب أجنبى . واذ كان وقوع الاستحالة لهذا السبب الاجنبى لا يعفى البائع مورث الطاعنين من رد الثمن الذى قبضه من المطعون عليه ، بل ان هذا الثمن واجب رده فى جميع الاحوال التى يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون ، وذلك بالتطبيق لحكم المادة ١٦٠ من القانون المدنى ، ويقع الغرم على مورث الطاعنين نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه الذى استحال عليه تنفيذه ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد أصاب صحيح القانون اذ قضى بالزام الطاعنين برد الثمن الذى قبضه مورثهم من المطعون عليه ، ويكون غير منتج دفاع الطاعنين بعدم وقوع خطأ من مورثهم ، وباهمال المطعون عليه فى تسجيل العقد أو اثبات تاريخه . (نقض ١٩٧١/٢/١٦ طعن ٣٠٥ س ٣٦ ق) .

الهلاك فى حكم المادة ٤٣٧ مدنى — هو زوال الشىء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية . استيلاء الاصلاح الزراعى على الأطيان المبيعة لا يعد هلاكا .

٨١٩ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة — أن الهلاك المنصوص عليه فى المادة ٤٣٧ من القانون المدنى هو زوال الشىء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية ، ولا يعد استيلاء الاصلاح الزراعى على الاطيان المبيعة بعد البيع هلاكا لها ، تجرى عليه أحكام الهلاك فى البيع . (نقض ١٩٧١/٢/١٦ طعن ٣٠٥ س ٣٦ ق) .

انفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب أجنبى . تحمل المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه تبعة هذه الاستحالة . المادة ١٥٩ مدنى .

۸۲۰ — ينفسخ عقد البيع حتما ومن تلقاء نفسه طبقا لنص المادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب اجنبى ، ويترتب على انفساخه ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فيلتزم البائع برد الثمن اذ المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه هو الذى يتحمل تبعة هذه الاستحالة عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . واذ كان الثابت أن التزام البائع بنقل ملكية القدر المبيع الى المشترى قد أصبح مستحيلا بسبب الاستيلاء عليه لدى البائع تنفيذا لقانون الاصلاح الزراعى رقم ۱۷۸ لسنة ۱۹٥۲ ، فان مقتضى هذه الاستحالة أن ينفسخ العقد وأن يلزم البائع وورثته من بعده برد الثمن بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى اذ الغرم يقع على البائع نتيجة تحمله تبعة انقضاء التزامه . (نقض ۱۹٦٩/۳/۱۳ طعن ۱۸٥ س ۳٥ ق) .

انفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب اجنبى . أثر الانفساخ كأثر الفسخ . عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد . تبعة الاستحالة على المدين بالالتزام عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . ثبوت استحالة تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العين المبيعة بسبب الاستيلاء عليها لديه تنفيذا لقانون الاصلاح الزراعى . سبب أجنبى لا يعفى البائع من رد الثمن الذى قبضه ويقع الغرم على البائع نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه .

۸۲۱ — عقد البيع ينفسخ حتما ومن تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب اجنبى . ويترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ويتحمل تبعة الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملا بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . فاذا اثبت الحكم المطعون فيه أن التزام البائع (الطاعن) بنقل ملكية العين المبيعة قد صار مستحيلا بسبب الاستيلاء عليها لديه تنفيذا لقانون الاصلاح الزراعى رقم ۱۷۸ لسنة ۱۹٥۲ فانه يكون قد اثبت أن استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع الى سبب اجنبى واذ كان

حصول الاستحالة لهذا السبب لا يعفى البائع من رد الثمن الذى قبضه اذ ان هذا الثمن واجب رده فى جميع الاحوال التى يفسخ فيها العقد أو ينفسخ بحكم القانون وذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى ويقع الغرم على البائع نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه الذى استحال عليه تنفيذه فانه يكون غير منتج دفاع الطاعن بعدم وقوع خطأ منه وباهمال المطعون ضدهم (المشترين) فى تسجيل العقد أو اثبات تاريخه قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ س ٣٤ ق) .

اعتبار الحكم عقد البيع منفسخا بقوة القانون لإستحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية الى المشترى وترتيبه على ذلك عدم احقية البائع فى مطالبة المشترى بدفع الثمن . تقرير المحكمة بعد ذلك بصدد طلب ريع الاطيان المبيعة والتعويض المتفق عليه فى العقد ان العقد قائم ورتبت على ذلك حق البائع فى حبس الثمن واعتبار طلب الريع سابقا لاوانه . تناقض تتماحى به اسباب الحكم يعجز محكمة النقض عن مباشرة سلطتها فى التحقق من مدى صحة تطبيق القانون .

٨٢٢ ــ اذا كان ما قرره الحكم المطعون فيه يفيد أن محكمة الاستئناف بعد أن اعتبرت العقد المبرم بين الطاعن والمطعون ضده منفسخا بقوة القانون لاستحالة تنفيذ التزام البائع (الطاعن) بنقل الملكية الى المشترى ورتب على ذلك عدم احقية البائع فى مطالبة المشترى بدفع الثمن ثم عادت المحكمة عند بحثها طلب ريع الاطيان المبيعة وطلب التعويض المتفق عليه فى العقد واعتبرت هذا العقد قائما ورتبت على ذلك حق البائع فى حبس الثمن واعتبار طلب الريع سابقا لأوانه لأن مجال بحثه انما يكون عند نسخ العقد فان هذا من الحكم تناقض تتماحى به أسبابه اذ لا يعرف منها ما اذا كانت المحكمة قد اعتبرت العقد منفسخا أو أنه قائم ومنتج لآثاره واذ كانت نتيجة الفصل فى الطلبات التى قضى فيها الحكم المطعون فيه تختلف فى حالة انفساخ العقد عنها فى حالة قيامه فان الحكم يكون بما وقع فيه من تناقض على هذا النحو يعجز محكمة النقض عن مباشرة سلطتها فى التحقق من مدى صحة تطبيق القانون ويتعين لذلك نقضه . (نقض ١٩٦٨/٥/٣٠ طعن ٤٧٧ س ٣٤ ق) .

هلاك البناء القـائم على الارض المبيعة لا ينفسخ به البيـع ويكون المشترى الخيار بين طلب الفسخ او ابقاء المبيع .

٨٢٣ — اذا كان العقار المبيع أرضا عليها بناء ، ثم هلك البناء لأى سبب فان البيع لا ينفسخ ، ولكن يكون للمشترى الخيار بين طلب الفسخ وبين استبقاء المبيع . ولا فرق فى ذلك بين حالتى البيـع الناقل للملكية والبيع الذى لا يترتب عليه ، بمقتضى قانون التسجيل الجديد ، الا التزامات شخصية . (نقض ١٩٣٢/١٢/٨ طعن ٥٦ س ٢ ق) .

انفساخ البيع حتما باستحالة تنفيذه سواء كانت الاستحالة بتقصير البائع أم بتقصير المشترى .

مماطلة البائع فى التوقيع على العقد النهائى بعد التنبيه عليه رسميا وقيام المشترى برفع دعوى صحة ونفاذ البيع وصدور الحكم النهائى فيها بعد نزع الدائن المرتهن ملكية المبيع يجعل البـائع مسـئولا عن الفسـخ بتقصـيره .

٨٢٤ — ينفسخ حتما عقد البيع باستحالة تنفيذه يستوى فى ذلك أن تكون الاستحالة بتقصير المشترى أو بتقصير البائع ولا يبقى بعد الا الرجوع بالتضمينات من أحد العاقدين على الآخر . فاذا كان المشترى قد أنذر البائع له وكلفه الحضور أمام الموثق للتوقيع على عقد البيع فلم يحضر ، ثم رفع عليه دعوى لاثبات التعاقد بينهما ليقوم الحكم فيها مقام عقد رسمى قابل للتسجيل ، وبسـبب مطل المدعى عليه وتسويفه لم يحكم نهائيـا للمدعى الا بعد نزع ملكية المبيع جبرا ورسو مزاده بالفعل على الدائن المرتهن . فان هذا يكفى لاثبات ان استحالة تنفيذ عقد البيع وعدم امكان الوفاء جاءا بعد تكليف المشترى للبائع رسميا بالوفاء بالتزامه مما ينفسخ به البيع حتما من تاريخ نزع الملكية ، ويجعل البائع مسئولا عن النتائج التى ترتبت على هذا الفسخ من رد الثمن مع التضمينات . فاذا حكمت المحكمة فى هذه الحالة برفض طلب المدعى التضمينات واسترداد ثمن المبيـع استنادا الى قيسام الحكم الصادر بصحة التعاقد ، وسقوط هذا الحكم لخروج المبيع جبرا من ملك البائع كان حكمها خاطئا متعينا نقضه . (نقض ١٩٣٨/١٢/١٥ طعن ٤٠ س ٨ ق) .

الفصـــل السابع : بطلان البيع وابطاله

اولا : بطلان البيع

بطلان التصرف فى الاراضى (الخاضعة لاحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل صدور قرار التقسيم . لا يحول دون ابرام عقد جديد متى توافرت له شروط صحته . استخلاص الحكم من قبول البائع بعض أقساط ثمن المبيع — بعد صدور قرار التقسيم — قيام عقد جديد بذات شروط العقد السابق كاف لحمل قضائه بصحته ونفاذه .

الجزاء المترتب على مخالفة حظر التصرف فى الاراضى الخاضعة لاحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل صدور قرار بالتقسيم من الجهة المختصة هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بطلان التصرف بطلانا مطلقا، لما كان ذلك وكان بطلان العقد المبرم بين الخصـــوم لا يحـــول بينهم وبين ابرام عقد جديد تتوافر له الشروط اللازمة لصحة العقد ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن قبول الطاعنة لبعض اقساط ثمن الشقة المبيعة من المطعون عليه بعد صدور قرار التقسيم يفيد أن الطرفين قد أبرما عقدا جديدا عن ذات الشقة بنفس شروط العقد المؤرخ ١٩٧٤/١٠/٢٨ وعول الحكم فى ذلك على عدة سندات مقدمة من المطعون عليه تفيد استلام الطاعنة منه المبالغ الواردة بها من اول مايو سنة ١٩٧٥ حتى اغسطس ١٩٧٦ سدادا لثمن الشقة المذكورة ، مما مفاده ان محكمة الموضوع فى حدود سلطتها فى فهم الواقع فى الدعوى وتقدير الادلة فيها قد خلصت الى ان ارادة الطرفين انصرفت الى ابرام عقد جديد بذات شروط التعاقد السابق تلتزم فيه الطاعنة بنفس الالتزامات التى كانت تقع على عاتقها وهو فى حقيقة الامر ما قضى بصحته ونفـــاذه ، وهى دعامة تكفى لحمل قضاء الحكم المطعون فيه . (نقض ١٩٨٤/٢/٢٢ طعن ١٢٠٧ س ٥٠ ق ، ١٩٨٤/١/٢٥ طعن ١٦٤٨ س ٤٩ ق ، ١٩٨٢/٢/٤ طعن ١٣٢٤ س ٤٨ ق ، ١٩٨٢/١٢/٨ طعن ٣٨٥ س ٤٩ ق) .

حظر التصرف فى الاراضى المقسمة قبل صدور قرار بالموافقـــة على التقسيم . جزاء مخالفته . البطلان المطلق . لكل ذى مصلحة بما فيهـــم

البائع التمسك به والمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولو لاول مرة امام محكمة الاستئناف لتعلقه بالنظام العام .

من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو حظر التصرف فى الاراضى المقسمة قبل صدور القرار بالموافقة على التقسيم اعمالا لنص المادتين ٩ ، ١٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الاراضى المعدة للبناء. ويترتب على مخالفة هذا الحظر بطلان التصرف بطلانا مطلقا ويكون لكل ذى مصلحة بما فيهم البائع للارض غير المقسمة التمسك به ، وللمحكمة أن نقضى به من تلقاء نفسها ولاول مرة أمام محكمة الاستئناف لتعلقه بالنظام العام . (نقض ١٩٨٣/١/٦ طعن ١٠٩٠ س ٤٩ ق) .

تصديق المحكمة على عقد الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشيء المحكوم فيه . البيع الذى سبق أن تحرر بشأنه عقد صلح وصدقت عليه المحكمة . القضاء ببطلانه لصوريته . لا خطأ .

٨٢٥ — القاضى وهو يصدق على الصلح — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة لأن مهمته انما تكون مقصورة على اثبات ما حصل أمامه من اتفاق ومن ثم فان هذا الاتفاق لا يعدو أن يكون عقدا ليس له حجية الشيء المحكوم فيه وان كان يعطى شكل الاحكام عند اثباته ، لما كان ذلك فانه لا تثريب على الحكم المطعون فيه ان هو قضى ببطلان عقد البيع المؤرخ ... الذى حرر بشأنه عقد صلح صدقت عليه المحكمة لما تبين أنه صورى صورية مطلقة وأن تلك الصورية تجعل العقد والعدم سواء مما يترتب على الحكم ببطلانه الغاء كافة الآثار القانونية المترتبة على رفع الدعوى بصحته ونفاذه ومنها تسجيل صحيفتها . (نقض ١٩٨١/١٢/١٠ طعن ٨٩٦ س ٤٣ ق) .

ابطال العقد . اثره . زوال اثره من وقت انعقاده . التعويض عن بطلان العقد . اساسه المسئولية التقصيرية .

٨٢٦ — جرى قضاء هذه المحكمة على انه اذا ابطل العقد أو كان باطلا اعتبر كأن لم يكن وزالت الآثار المترتبة عليه من وقت انعقاده ، وبزوال الرابطة العقدية بين طرفيه امتنع اخضاعها لاحكام المسئولية العقدية

وتعين عملا بالمادة ١٤٢ من القانون المدنى - اعادتها الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد لأن احتفاظ أى منهما بما حصل عليه بموجب العقد الباطل يصبح دون وجه حق ، فان استحالت هذه الاعادة جاز الحكم بتعويض معادل أساسه المسئولية التقصيرية . (نقض ١٩٨١/١٢/٣ طعن ١٤٢ س ٤٢ ق) .

تجزئة الارض الى عدة قطع يتصل جميعها بطريق قائم بالفعل لا تعد تقسيما . م ١ ق ٥٢ لسنة ١٩٤٠ .

٨٢٧ - النص فى المادة الاولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أن فى تطبيق أحكام هذا القانون تطلق كلمة تقسيم على كل تجزئة لقطعة أرض الى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لاقامة مبان عليها متى كانت احدى هذه القطع غير متصلة بطريق قائم » يدل على أن تجزئة الارض الى عدة قطع يتصل جميعها بطريق قائم بالفعل لا يعد تقسيما فى حكم هذا القانون . لما كان ذلك وكان الثابت من الصورة الرسمية من قرار التجزئة المقدم من الطاعن ومن الخريطة المرفقة بها أن البناء الذى تقع به الشقة محل العقد موضوع النزاع اقيم على أرض جزئت الى أربع قطع تتصل جميعها بطريق قائم هو شارع مدينة .... فان الحكم المطعون فيه اذ خلص الى عدم بطلان عقد البيع يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة قانونا . (نقض ١٩٨١/١٢/١٧ طعن ١٢٢٣ س ٤٨ ق) .

بيع الصيدلية الى غير صيدلى مرخص أو بيعها لصيدلى موظف أو مالك لصيدليتين . باطل بطلانا مطلقا لمخالفته قاعدة متعلقة بالنظام العام . الشروع فى بيع احدى الصيدليتين بعد البيع . لا اثر له .

٨٢٨ - يشترط لصحة عقد البيع أن يكون التعامل غير محظور لامر يتصل بالنظام العام أو الآداب ، ومؤدى نص المادة ٣٠ من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ أن عقد بيع الصيدلية - وهو عقد ناقل للملكية بطبيعته - الى غير صيدلى باطل بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، كما أن بيع الصيدلية الى صيدلى موظف أو صيدلى يملك صيدليتين أخريين يعتبر كذلك باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، واذ كان عقد البيع محل النزاع

تضمن بيع محل تجاري (صيدلية) بكافة مقوماته المادية والمعنوية ، وكان الثابت تملك الطاعن صيدليتين آخريين خلاف الصيدلية المبيعة محل النزاع ، فان الحكم المطعون فيه اذ اعتبر عقد البيع المشار اليه باطلا بطلانا مطلقا يكون قد صادف صحيح القانون ، واذ كان الشروع في بيع احدى الصيدليتين بعد ابرام عقد البيع الباطل بطلانا مطلقا ليس من شأنه تصحيح هذا العقد ، كان عدم رد الحكم على دفاع غير منتج في الدعوى لا يعيبه بالقصور ، فان النعي على الحكم المطعون فيه يكون على غير اساس . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٣ طعن ٣٨٥ س ٤٤ ق) .

طلب المالك الحكم ببطلان بيع الغير ملكه . التكييف الصحيح للدعوى ، هو طلب الحكم بعدم سريان العقد في حق المالك .

٨٢٩ ــ اذ كانت محكمة الموضوع ملزمة بإعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح ، وكان الثابت من الحكم الابتدائي والحكم المطعون فيه ان الطاعن أقام دعواه طالبا الحكم بابطال عقد البيع موضوع النزاع بالنسبة لحصته البالغ مقدارها ١٢ قيراط على الشيوع في العقار المبيع استنادا الى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦ من القانون المدني ، فان التكييف القانوني السليم للدعوى هي أنها اقيمت بطلب الحكم بعدم سريان ذلك العقد في حق الطاعن . (نقض ١٩٧٩/٣/٢٩ طعن ٤٠١ س ٤٣ ق) .

التسجيل لا يصحح عقدا باطلا ، لا يحول ذلك دون الطعن عليه بانه يخفي وصية .

٨٣٠ ــ اذ كانت محكمة الموضوع قد انتهت في حدود سلطتها التقديرية الى أن التصرف الصادر من المورث الى بعض الطاعنين لم يكن منجزا وأنه يخفي وصية للاسباب السائغة التي أوردتها ومنها الحكم الصادر في الدعوى رقم ٨١ لسنة ١١ ق المنصورة والذي قضى باعتبار العقد الصادر من المورث الى فريق من الطاعنين هو في حقيقته وصية فانه لا يكون لتسجيل العقد حال حياة البائع اى اثر في تصحيح التصرف أو نقل الملكية لأن التسجيل لا يصحح عقدا باطلا ولا يحول دون الطعن فيه بأنه يخفي وصية . (نقض ١٩٧٧/١٢/١٣ طعن ٣٨٢ س ٤٤ ق) .

تصرف المشترى فى العقارات المبيعة له من الدولة قبل اداء الثمن كاملا وملحقاته . باطل بطلانا مطلقا . ق ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ .

٨٣١ — النص فى المادة ٦٠ من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها على انه « لا يجوز لمن تؤول اليه ملكية عقار من العقارات التى تسرى عليها احكام هذا القانون أن يتصرف فيه كله أو بعضه الا بعد اداء ثمنه كاملا وملحقاته .... وكل تصرف يترتب عليه مخالفة حكم الفقرة السابقة يقع باطلا ولا يجوز شهره) والنص فى الفقرة الثانية من المادة ٤٧ على أنه ومع مراعاة ما تقضى به المادة ٩٧٠ من القانون المدنى يقع باطلا كل تصرف أو تقرير لحق عينى أو تأجير يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون ولا يجوز شهره ويجوز لكل ذى شأن طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها يدل على أن الشارع رتب جزاء البطلان المطلق للتصرف الذى يتم بالمخالفة لاحكامه وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها ، واذ قضى الحكم ببطلان عقود البيع الاربعة الصادرة للطاعنين من آخرين كانوا قد اشتروا من مصلحة الاملاك ولم يسددوا كامل الثمن فانه لا يكون قد خالف القانون ، ولا يغير من ذلك التزام المطعون ضدهم بسداد باقى الثمن لمصلحة الاملاك قبل تصرف المشترين فيها للطاعنين وتصرف هؤلاء للمطعون ضدهم طالما لم يحصل هذا السداد بما يترتب عليه بطلان التصرف . (نقض ١٩٧٦/١/٢١ طعن ١١٠ س ٤٠ ق) .

تحديد الحد الاقصى للملكية فى الاراضى الزراعية . ق ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . بطلان التصرف الذى يترتب عليه زيادة الملكية عن هذا الحد . وجوب تسوية أوضاع الاسرة فى نطاق الحد الاقصى للملكية بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال ستة شهور من تاريخ العمل بالقانون فى ١٩٦٩/٧/٢٣ .

٨٣٢ — النص فى المواد الاولى والثالثة والرابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد اقصى لملكية الاسرة والفرد فى الاراضى الزراعية الصادر فى ١٩٦٩/٨/١٦ والمعمول به اعتبارا من ١٩٦٩/٧/٢٣ ، يدل — وعلى ما صرحت به المذكرة الايضاحية للقانون — على أن المشرع فى سبيل القضاء على الاقطاع واعادة توزيع الملكية الزراعية على أساس

عادل سليم اتجه الى توسيع قاعدة الملكية الزراعية وتقريب الفوارق بين الطبقات بأن حدد ملكية الفرد بخمسين فدانا من الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور والصحراوية وحدد ملكية الاسرة بمائة فدان من هذه الاراضى بشرط الا تزيد ملكية أى من أفرادها على خمسين فدانا أيضا، ووضع جزاء على مخالفة هذا الحد الاقصى للملكية فى الحالتين بالنص على اعتبار كل عقد يترتب عليه زيادة ملكية الفرد أو الاسرة على هذا الحد الاقصى باطلا ولا يجوز شهره والزم كل فرد أو أسرة تجاوز ملكيته أو ملكيتها الحد الاقصى للملكية فى تاريخ العمل بهذا القانون ان يقدم هو او المسئول عن الاسرة الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى اقرارا عن ملكيته فى ذلك التاريخ على الانموذج الخاص المعد لذلك خلال المواعيد ووفقا للشروط والاوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية ويتضمن هذا الاقرار بيان الاراضى التى يرغب الفرد أو الاسرة الاحتفاظ بها فى حدود الحد الاقصى المقرر للملكية ، وبيان الاراضى الزائدة التى تكون محلا للاستيلاء ؛ وتناولت المادة الرابعة كيفية تسوية أوضاع الاسرة فى نطاق الحد الاقصى للملكية التى يرخص لها فى الاحتفاظ بها ، وتتم هذه التسوية بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال ستة شهور من تاريخ العمل بالقانون فى ١٩٦٩/٧/٢٣ . (نقض ١٩٧٦/٢/٣ طعن ٣٠٨ س ٤٢ ق) .

الغش والتدليس فى التعاقد . شرطه . م ١٢٥ مدنى . اعلان البائع فى الصحف ان العين المعروضة للبيع تغل ريعا معينا يزيد عن الحقيقة . لا يفيد بذاته توفر نية التضليل لدى البائع .

٨٣٣ — يشترط فى الغش والتدليس على ما عرفته المادة ١٢٥ من القانون المدنى أن يكون ما استعمل فى خدع المتعاقد حيله ، وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانونا . ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن التدليس قد توافر فى جانب الطاعنة — الشركة البائعة — لمجرد انها أعلنت فى الصحف أن الحصة المبيعة تغل ريعا قدره ٣١ جنيها و ٧٥٠ مليما شهريا مع علمها انها لا تغل سوى مبلغ ٢٩ جنيها و ٢٧٣ مليما وان هذا التدليس وان لم يدفع على التعاقد الا أنه اغرى المطعون عليها وزوجها — المشترين — على قبول الارتفاع فى الثمن عن طريق المزايدة ، واذ كان

هذا الاعلان وحده مع التسليم بانه غير متفق مع الحقيقة لا يفيد بذاته توافر نية التضليل لدى الشركة وانها تعمدت النشر عن بيانات غير صحيحة بشأن ريع العقار بقصد الوصول الى غرض غير مشروع ، وبالتالى فانه لا يكفى لاعتباره حيلة فى حكم المادة ١٢٥ من القانون المدنى ، ولما كانت الطاعنة فوق ما تقدم قد تمسكت فى مذكرتها المقدمة الى محكمة الاستئناف بأن الاعلان عن البيع تم صحيحا لأن ريع الحصة المبيعة طبقا لمستنداتها تبلغ ٣١ جنيها و ٧٥٠ مليما كما نشر فى الصحف ، غير أن الحكم ألتفت عن هذا الدفاع ولم يعن بتمحيصه أو الرد عليه مع أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى . لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه — اذ قضى بانقاص الثمن والزام البائعة برد الزيادة الى المشترين — يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وعاره قصور يبطله . (نقض ١٩٧٥/١٢/٢١ طعن ٦٢٠ س ٤٢ ق) .

انتهاء الحكم المطعون فيه الى بطلان عقد البيع الصادر ممن فرضت عليه الحراسة بالامر ١٣٨ لسنة ١٩٦١ وذلك لعدم اخطار الحارس العام عنه فى الاجل وبالاوضاع المقررة . القضاء بعدم قبول الدعوى بصحة ونفاذ هذا العقد والعقد الصادر من المشترين فيه ببيع ذات العقار . لا خطأ .

٨٣٤ — اذ كان هذا الذى استند اليه الحكم فى قضائه ببطلان عقد البيع — الصادر من المطعون عليه السابع الذى فرضت عليه الحراسة بمقتضى الامر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ ، وذلك لعدم اخطار الحارس العام عنه فى الاجل وبالاوضاع المقررة فى المادة الثانية من قرار نائب رئيس الجمهورية ووزير الداخلية رقم ٣ لسنة ١٩٦١ — هو ترديد لما جرى به قضاء هذه المحكمة ، وكان المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ، فان المشترى لا يجاب الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذى يصدر له فى الدعوى ممكنا ، اذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن انتهى الى بطلان عقد البيع الصادر من المطعون عليه السابع الى مورثى المطعون عليهن من الرابعة للسادسة ، ورتب على ذلك قضاءه بعدم قبول

الدعوى بصحة ونفاذ هذا العقد ، وكذا العقد الصادر من المشترين فيه ببيع ذات العقار الى الطاعن ، فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧٥/٥/٨ طعن ٧٥ س ٤٠ ق) .

حظر التصرف في الاراضى المقسمة قبل صدور قرار بالموافقة على التقسيم . جزاء مخالفته . البطلان المطلق . التصرف فيها بعد صدور قرار بالموافقة على التقسيم وقبل ايداع صورة منه ومن قائمة شروط التقسيم بالشهر العقارى . جزاؤه . البطلان النسبى .

٨٣٥ — مؤدى نص المادتين التاسعة والعاشرة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الاراضى المعدة للبناء المعدل بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٣ يدل على انه يترتب على مجرد صدور القرار بالموافقة على التقسيم الحاق الطرق وغيرها من المرافق العامة التى عددتها المادة التاسعة بأملاك الدولة العامة ، وان جواز التصرفات — البيع والتأجير والتحكيم — التى عناها الشارع مرهون بشروط ثلاثة أولها — صدور القرار بالموافقة على التقسيم وثانيها — ايداع الشهر العقارى صورة مصدقا عليها منه وثالثها — ايداع قائمة الشروط ، لما كان ذلك ، وكانت المادة العاشرة لم تنص على الجزاء المترتب على مخالفة أى شرط من الشروط الثلاثة التى عددتها فانه يتعين الوقوف على نوع هذا الجزاء بيان مدى تعلق كل شرط منها بالنظام العام ، واذ كان مقتضى حظر التصرف قبل صدور القرار بالموافقة على التقسيم هو حظر عام — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لهذا بما أوضحته المذكرة الايضاحية ودعت اليه الاعتبارات التى افصحت عنها وكلها اعتبارات تتعلق بالصالح العام — مقتضاه ترتيب البطلان المطلق وان لم يصرح به لما فيه من مصادرة بالحاق للطرق وغيرها من المرافق العامة بأملاك الدولة العامة وهو ما يمس التخطيط العمرانى أما حظر التصرفات التى تتم بعد صدور القرار بالموافقة على التقسيم — وقد تحقق بصدوره الصالح العام بالحاق المرافق العامة بأملاك الدولة العامة — وقبل ايداع الشهر العقارى صورة مصدقا عليها منه من قائمة الشروط فهو حظر لا يتعلق بالصالح العام الذى تحقق وانما هو حظر قصد به حماية المصالح الخاصة للاغيار ممن له حق أو تلقى حقا على العقار المتصرف فيه حتى يكون على بينة قبل اقدامه

على ابرام التصرف ومقتضاه أن يكون التصرف قابلا للبطلان لمصلحة من شرع الحظر لمصلحته اذا ما تمسك به وليس منهم بائع العقار . (نقض ١٩٧٥/١٢/١٠ طعن ٣٠٥ س ٤١ ق) .

امر القاضى بالتصديق على التصرف الصادر من المالك الى صغار الزراع . عمل ولائى . جواز التمسك ببطلان التصرف باثبات عدم صحة الاقوال التى صدر التصديق بناء عليها .

٨٣٦ — مؤدى نصوص المواد ٤ ، ٤ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى ، ٩ من التفسيرات التشريعية التى اصدرتها اللجنة العليا للاصلاح الزراعى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان القاضى الجزئى انما يعول فى اصدار قراره بالتصديق على مجرد ما يدلى به المشترى من أقوال تفيد توفر الشروط المنصوص عليها فى المادة ٤ دون أن يقوم من جانبه باى اجراء من شأنه التحقق من صحة هذه الاقوال ، مما يجعل امر القاضى بالتصديق عملا ولائيا يجوز معه لكل ذى مصلحة يؤثر فيها اعتبار العقد صحيحا ان يتمسك ببطلانه ويثبت عدم صحة الاقوال التى صدر التصديق بناء عليها. (نقض ١٩٧٤/١/١٤ طعن ٣١٣ س ٣٨ق).

استخلاص الحكم المطعون فيه من أوراق الدعوى ومستنداتها ان الارض المبيعة هى ارض فضاء مقسمة . المنازعة فى ذلك جدل موضوعى لا يصح التحدى به امام محكمة النقض .

٨٣٧ — لذا كان يبين مما أورده الحكم المطعون فيه والحكم الابتدائى الذى احال عليه انه استخلص من أوراق الدعوى ومستنداتها أن الارض المبيعة هى أرض فضاء مقسمة — تخضع لاحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ — وكان هذا الاستخلاص سائغا ، فان الجدل فيه لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا لا يصح التحدى به امام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٢/٥/٢٥ طعن ٣٥٤ س ٣٧ ق) .

مخالفة الحظر من التصرف والبناء فى الاراضى المقسمة الوارد فى المادة العاشرة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ . جزاؤه . بطلان متعلق بالنظام العام.

٨٣٨ — الجزاء المترتب على مخالفة الحظر الصريح — من التصرف

والبناء فى الارلضى المقسمة ـ الوارد فى المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وهو حظر عام كما وصفته المذكرة الايضاحية ، دعت اليه الاعتبارات التى افصحت عنها ، وكلها اعتبارات تتعلق بالصالح العام ـ مقتضاه ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ ترتيب هذا الجزاء وان لم يصرح به ، واعتبار البطلان فى هذه الحالة مطلقا ، يجوز لكل ذى مصلحة ان يتمسك به ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى بطلان عقد البيع قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٩٧٢/٥/٢٥ طعن ٢٥٤ س ٣٧ ق) .

قضاء محكمة الاستئناف بعدم نفاذ التصرف . هو قضاء ضمنى بصحة العقد والغاء البطلان الذى قضت به المحكمة الابتدائية .

٨٣٩ ـ اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بتعديل الحكم الابتدائى ـ فيما قضى به من بطلان عقد البيع لثبوت صوريته ـ الى عدم نفاذ العقد فى حق الدائن ، فانه يكون قد قضى ضمنا بصحته وبالغاء البطلان الذى حكم به الحكم الابتدائى ، ومن ثم فان النعى عليه بأنه رفض القضاء للطاعن بصحة عقده ، يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧١/٢/٢٥ طعن ٢٥٤ س ٣٦ ق) .

طلب المستأنف القضاء بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلباته والحكم ببطلان عقد الصلح المصدق عليه فى القضية ... وما تضمنه هذا الصلح من بيع الاطيان بصحيفة افتتاح الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان الصلح والبيع معا . قضاء بما طلبه الخصوم .

٨٤٠ ـ اذا كان الثابت من الاطلاع على صحيفة الاستئناف المقدمة من الطاعن ان المطعون ضده الاول طلب فى ختامها القضاء بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به ـ من رفض طلباته ـ والحكم ببطلان عقد الصلح المصدق عليه فى القضية ... وما تضمنه هذا الصلح من بيع الاطيان المبينة بصحيفة افتتاح الدعوى واجراءات هذا الصلح . وكانت هذه العبارة واضحة فى أن طلب المستأنف ينصب على بطلان الصلح والبيع معا ، ولا تحمل معنى النزول عن طلب بطلان البيع السابق ابداؤه أمام

محكمة الدرجة الاولى ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى ببطلان عقد البيع لا يكون مجاوزا لطلبات المطعون ضــده الاول . (نقــض ١٩٧١/١٢/٧ طعـــن ٧٢ س ٣٧ ق) .

تحول العقد الباطل الى عقد صحيح . افتراض قيام العقد الجـديد بين نفس العـاقدين بصفاتهما . ليس للقاضى اجراء اى تغيـير فى هـذه الصـفات .

٨٤١ ــ فكرة تحويل العقد الباطل الى عقد صحيح تفترض قيـام العقد الجـديد بين نفس العاقدين بصفاتهما التى اتصـفا بهـا فى العقـد القديم ، فليس فى سلطة القاضى اجراء أى تغيير فى هذه الصفات لخروج ذلك عن نطاق التحول . لما كان ذلك فان تحول العقد يكون ممتنعا اذا كان يستلزم ذلك ادخال متعاقد جديد ليعقد العقد ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يقض بتحول العقد الاصلى الصادر من المطعون عليه بصفته ممثلا لغيره الى بيع جديد صدر منه بصفته الشخصية ، فانه لا يكون قد خالف القــانون او اخطأ فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٠/١١/٢٦ طعـــن ١٦٠ س ٣٦ ق) .

بطلان عقد البيع يقتضى اعتبار ملكية المبيع لم تنتقل من البـائع الى المشترى بسبب العقد . لا يمنع ذلك من ان يكسب المشترى او الغير تلك الملكية بسبب آخر من اسباب كسب الملكية .

٨٤٢ ــ ترتب الاثر الرجعى لبطلان عقد البيع وان كان يقتضى اعتبار ملكية المبيع لم تنتقل من البـائع الى المشترى بسبب العقـد ، الا أن ذلك لا يمنع من أن يكسب هذا المشترى أو الغـير تلك الملكية بسبب آخر من اســـباب كســب الملكيــة اذا تحققت شرائطه القانونيــة . (نقـض ١٩٦٤/١٢/٣ طعـــن ٢٠ س ٣٠ ق) .

رد وبطلان عقد البيع المطعون فيه بالتزوير لا يعنى بطلان الاتفاق ذاته وانما بطلان الورقة المثبتة له . جواز اثبات الاتفـاق بدليل آخر مقبـول قانونا .

٨٤٣ ــ الحكم برد وبطلان عقد البيع ــ المطعون فيه بالتزوير لايعنى

بطلان الاتفاق ذاته وانما بطلان الورقة المثبتة له ومن ثم فان هذا الحكم لا يحول دون اثبات حصول هذا الاتفاق بأى دليل آخر مقبول قانونا .
(نقض ١٩٦٥/١١/١٨ طعن ٤٨ س ٣١ ق) .

ثانيا : ابطال البيع

دعوى ابطال البيع الصادر من الوصى . وجوب رفعها خلال ثلاث سنوات من تاريخ بلوغ القاصر سن الرشد . اقامته الدعوى ضد الوصى خلال الميعاد واختصامه المشترين بعد انقضائه . اثره . سقوط الحق فى الدعوى . علة ذلك .

اذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتد فى حق المطعون عليهم الثلاثة الاول — المشترين — بتاريخ ادخالهم فى الدعوى بطلب ابطال البيع الصادر لهم من الوصى على الطاعنة ولم يعتد بتاريخ ايداع صحيفة الدعوى قبل الوصى وآخر لا شأن له بالخصومة ورتب على ذلك سقوط حقها فى طلب ابطال العقد لمضى اكثر من ثلاث سنوات على تاريخ بلوغها سن الرشد فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ذلك أن الخصومة فى دعوى ابطال البيع فى هذه الحالة انما يدور بين الطاعنة وبين المشترين اصحاب المصلحة الاولى فى التمسك بالعقد ، واذ كان الاصل فى الاجراء القاطع للتقادم ان يكون متعلقا بالحق المراد اقتضاؤه ومتخذا بين نفس الخصوم بحيث اذا اختلف الخصوم لا ينبنى عليه هذا الاثر ، ومن ثم لا يصلح توجيه الدعوى بطلب ابطال العقد للوصية اجراء قاطعا لتقادمها قبل المطعون عليهم الثلاثة الاول — المشترين — اذ لا يصح أن يضار خصم من اجراء لم يتخذ فى مواجهته وانما اتخذ فى مواجهة آخر ، ومن المقرر أن البائع فيما يتعلق بقطع التقادم لا يمثل المشترى فى الدعاوى اللاحقة للتاريخ الثابت بعقد البيع . (نقض ١٩٨٠/١٢/١٦ طعن ١٢٠٧ س ٤٩ق).

بيع الوصية مال القاصر دون اذن محكمة الاحوال الشخصية . لايعد تجاوزا لحدود النيابة أو بيعا لملك الغير . انصراف الاثر القانونى للتصرف الى القاصر .

اذا كانت الوصية حين تصرفت ببيع الاطيان المملوكة للطاعنة انما

كان ذلك باعتبارها نائبة عنها نيابة قانونية تحل فيها ارادتها محل ارادة الاصيل — القاصر — مع انصراف الاثر القانوني لهذه الارادة الى هذا الاخير كما لو كانت قد صدرت منه ، لا يغير من ذلك الا تكون قد استأذنت محكمة الاحوال الشخصية للولاية على المال هذا التصرف اذ لا يعتبر تصرفها مع ذلك مجاوزا لحدود تلك النيابة كما لا يعتبر بيعا لملك الغير الذي يصدر من غير مالك ، لما كان ذلك فلا تثريب على الحكم المطعون فيه ان هو التفت عن دفاع الطاعنة بعدم نفاذ العقد في حقها استنادا الى قواعد بيع ملك الغير او لتجاوز النائب حدود نيابته لانه دفاع لا سند له من القانون مما لا يعيب الحكم اغفال الرد عليه . (نقض ١٩٨٠/١٢/١٦ طعن ١٢٠٧ س ٤٩ ق) .

كفاية أى من الاستغلال أو التواطؤ لابطال تصرف ذى الغفلة قبل تسجيل قرار الحجر . م ٢/١١٥ مدنى .

٨٤٦ — يكفى طبقا لنص المادة ٢/١١٥ من القانون المدنى ، لابطال التصرف الصادر من ذى غفلة قبل تسجيل قرار الحجر أن يكون نتيجة استغلال أو تواطؤ فلا يشترط اجتماع هذين الامرين ، بل يكفى توافر احدهما . (نقض ١٩٧٢/٢/١٥ طعن ١٨٩ س ٣٧ ق) .

استخلاص الحكم ، ان التصرف كان نتيجة استغلال غفلة المتصرف ، مما جاء فى تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى من أن العين محل النزاع بيعت بغبن يزيد على خمس قيمتها وقت البيع ، ومن اقامة المشترى مع المتصرف فى منزل واحد قبل التصرف ، الذى حصل فى الفترة ما بين طلب الحجر عليه وتسجيله ، سائغ .

٨٤٧ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى ان العين المبيعة لمورث الطاعنين قد بيعت بغبن يزيد على خمس قيمة العقار وقت البيع ، كما استخلص من اقامة المشترى مع المتصرف فى منزل واحد قبل حصول التصرف ، ومن حصول التصرف فى الفترة بين تقديم المطعون عليه طلب الحجر ، وتسجيله ، أن هذا التصرف كان نتيجة لاستغلال حالة الغفلة لدى المتصرف ، وهو استخلاص سائغ من الحكم ، له أصله فى الاوراق ومؤد الى النتيجة التى انتهى اليها من ابطال

العقد ، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٢/٢/١٥ طعن ١٨٩ س ٣٧ ق) .

تغيير محكمة اول درجة لسبب الدعوى . عدم اعتراض الطاعن امام محكمة الاستئناف على ذلك . سقوط حقه فى ابداء هــذا الدفاع أمام محكمة النقض . مثال فى دعوى ابطال عقد البيع .

٨٤٨ ــ لئن كانت محكمــة الموضــوع لا تملك ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ تغيير سبب الدعوى ، وكان الثـابت أن المطعــون ضدهما قد طلبا الحكم بابطال عقد البيع موضوع النزاع تأسيسا على أن الطاعن (البائع) باعهما أرضـا مملوكة للغــير الا أن المحكمة أســست قضاءها ببطلان ذلك العقد على سبب آخر هو أن المطعون ضدهما وقعا فى غلط فى العين المبيعة ، واذ كانت أوراق الدعوى خالية مما يدل على أن الطاعن قد اعترض أمام محكمة الاستئناف على قضاء محكمة أول درجة فى هذا الخصوص ، فان فى ذلك ما يسقط حقه ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ فى ابداء هذا الدفاع أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٠/٦/٢ طعــــن ١٣٤ س ٣٦ ق) .

حق المشترى حسن النية فى التعويض عن ابطال البيع لعدم ملكية البائع للمبيع . المادة ٤٦٨ مدنى . مناط حسن نية المشــترى هو جهــله بأن المبيع غير مملوك للبائع . عدم انتفاء حسن النية لمجرد علم المشــترى بأن سند البائع له عقد بيع غير مسجل .

٨٤٩ ــ المقصود من المادة ٤٦٨ من القانون المدنى التى تقضى بأنه « اذا حكم للمشترى بابطال البيع وكان يجهل ان المبيع غير مملوك للبــائع فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية » هو تقرير حق المشترى الذى حكم له بابطال البيع فى التعويض متى كان البائع حسن النية ، واذ جعل المشرع مناط حسن نية المشترى هو جهله بأن المبيع غير مملوك للبائع له فهو يعنى الا يكون هذا المشترى عالما وقت شرائه بأن البائع له لا يملك المبيع وبأنه يستحيل عليه لذلك نقل الملكية اليه ، ومن ثم فلا ينتفى حسن النية عن المشترى لمجرد علمه بأن سند البائع له عقد بيع ابتدائى لما يسجل

اذ فى هذه الحالة لا يستحيل على البائع نقل الملكية اليه بل ان إنتقالها يكون ممكنا بمجرد تسجيل البائع عقد تمليكه ولا يعنى عدم تسجيل العقد عيبا فيه ، ذلك أن عقد البيع غير المسجل عقد منتج آثاره ومنها التزام البائع بنقل الملكية للمشترى وبتسجيله تنتقل اليه الملكية فعلا متى كان البائع مالكا للمبيع . (نقض ١٩٦٤/٦/١١ طعن ٣٤٥ س ٢٩ ق) .

الخصوم فى دعوى الابطال

الحكم للمدعى بابطال عقد البيع المبرم بين المدعى عليهما اضرارا بحقوقه . استئناف أحد المحكوم عليهما . وجوب اختصامه المحكوم له والمحكوم عليه الآخر فى الاستئناف .

٨٥٠ ــ الخصومة فى الاستئناف أنما تتحدد بمن كان خصما فى الدعوى أمام محكمة أول درجة . ومناط تحديد الخصم يكون بتوجيه الطلبات . واذ كان الثابت أن الطاعن عقد خصومة بينه وبين المطعون ضدهما أمام محكمة أول درجة بطلب ابطال عقد البيع المبرم بينهما اضرارا بحقوقه فى شركة التضامن القائمة بينه وبين المطعون ضده الثانى فان نطاق الخصومة أمام محكمة أول درجة يكون قد تحدد بهؤلاء الاشخاص . واذ استأنف المطعون ضده الاول الحكم الصادر فى الدعوى مختصما الطاعن الذى أجيب الى طلباته والمطعون ضده الثانى الذى باعه المحل موضوع العقد فان الخصومة بهذه الصورة أمام محكمة الاستئناف تكون صحيحة ويتضمنه للاشخاص الذين يجب اختصامهم فى الدعوى لأن طلب بطلان عقد البيع او عدم الاعتداد به هو طلب لا يقبل التجزئة ، اذ لا يتصور أن يكون البيع صحيحا بالنسبة لأحد طرفيه دون الآخر ، وهو ما كان يمكن أن يؤدى اليه اغفال اختصام المطعون ضده الثانى فى الاستئناف . (نقض ١٩٧٩/١/٨ طعن ٥٤٤ س ٤٥ ق) .

البطلان المطلق للبيع الثانى ولو كان مسجلا

بيع المالك المبنى أو جزء منه لمشتر ثان بعقد لاحق ــ ولو كان مسجلا ــ بعد سبق بيعه لمشتر آخر . باطل بطلانا مطلقا . علة ذلك .

المادة الاولى من الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ قد جرى نصها بأن يعاقب بالعقوبة المقررة فى المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات كل من أجر

مكانا مبنيا أو جزءا منه لأكثر من مستأجر عن نفس المدة ، وكذلك كل من باع مثل هذا المكان لأكثر من شخص واحد ، مما مفاده أن بيع المالك المكان المبنى أو جزءا منه لمشتر ثان بعقد لاحق بعد سبق بيعه لمشتر آخر يكون باطلا بطلانا مطلقا لمخالفة ذلك للنظام العام ، اذ أن مقتضى تجريم بيع المكان المبنى أو جزء منه فى هذه الحالة يرتب البطلان ، وهو ما اتجه اليه المشرع منذ أن صدر الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ حتى صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذى نص فى المادة ٢٣ منه على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يبيع وحدة من المبنى لغير من تعاقد معه على شرائها وأن يبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا . لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين باعوا الشقة محل النزاع الى المطعون عليها بتاريخ ١٩٧٢/٣/٩ ثم قاموا ببيعها الى غيرها مرة أخرى فى تاريخ لاحق بعقد مسجل بتاريخ ١٩٧٥/١٢/٢٢ فيكون هذا البيع اللاحق باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، لا يغير من ذلك تقديم طلب شهره بتاريخ ١٩٧٤/٩/٢ ، ولا يحول تسجيله دون الحكم للمطعون عليها بصحة عقدها ونفاذه لأن التسجيل لا يصحح عقدا باطلا . (نقض ١٩٨٢/١١/١٠ طعن ٢٢٠ س ٤٩ ق) .

عدم نفاذ البيع

دعوى عدم نفاذ التصرف . التواطؤ بين المدين والمتصرف اليه على الاضرار بحقوق الدائن وقت صدور التصرف . شرط لقيامها فى عقود المعاوضات . اثبات الحكم ان الطاعن اقبل على شراء العقار موضوع الدعوى وهو على بينة من الدين ومن الرهن المقيد على العين المبيعة ضمانا لهذا الدين قبل تسجيل عقد شرائه . قضاؤه من بعد بعدم نفاذ ذلك العقد تأسيسا على ان الطاعن كان يعلم ان التصرف يؤدى الى اعسار البائع . خطأ فى القانون وفساد فى الاستدلال .

٨٥١ ــ مفاد نص المادتين ٢٣٧ ، ١/٢٣٨ من القانون المدنى أن

الغش الواقع من المدين وحده فى عقود المعاوضات لا يكفى لابطال تصرفه ، بل يجب اثبات التواطؤ بينه وبين المتصرف له على الاضرار بحقوق الدائن، لأن الغش من الجانبين هو من الاركان الواجب قيـام دعوى عـدم نفـاذ التصرفات عليهـا ، وان يثبت ان الغش موجود وقت صـدور التصرف المطعون فيه . واذ كان الحكم المطعون فيه بعد أن اثبت أن الطاعن اشترى العقار موضوع الدعوى ، وثبت فى عقد البيع الصادر له من المطعون عليه الثانى أن العين المبيعة محملة برهن رسمى للمطعون عليها الاولى ضمانا لدينها قبل المطعون عليه الثـانى أن العين المبيعة محملة برهن رسـمى للمطعون عليها الاولى ضمانا لدينها قبل المطعون عليه الثانى البائع ، وأن هذا الرهن سابق فى القيد على تسجيل عقد شراء الطاعن ، واستخلص الحكم من شهادة شاهدى المطعون عليها الاولى فى هذا الخصوص ، ومما شهد به شاهد الطاعن من انه احتجز جزءا من الثمن لوجود الرهن ، قيام التواطؤ بين المطعون عليه الثانى وبين الطاعن تأسيسا على أن هذا الاخير كان يعلم أن التصرف يؤدى الى اعسار المطعون عليه الثانى، مع أن الثابت من الحكم أن الطاعن اقبل على الشراء وهو على بينة من الدين ومن الرهن المقيد على العين المبيعة ضمانا لهذا الدين ، والذى يخول للمطعون عليها الاولى تتبع العقار فى اى يد تكون ، ثم رتب الحكم على ذلك قضاءه بعدم نفاذ العقد الصادر من المطعون عليه الثـانى للطاعن ، فانه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال . (نقض ١٩٧١/٤/٢٧ طعـن ٣٨٤ س ٣٦ ق) .

الفصل الثامن : مسائل متنوعة

ادعاء الطاعن شراء المنقولات من المطعون عليه . دون أن يقدم دليلا على ذلك . قرينة على ملكية الاخير لهذه المنقولات .

٨٥٢ ــ اذ كان الحكم المطعون فيه اتخذ من ادعاء الطاعن المتعاقد مع القاصر ــ بمحضر الشكوى ... ... شراءه المنقولات الموجودة بالعين من المطعون عليه ــ القاصر ــ ومن عدم تقديمه دليل هذا الادعاء ، قرينة على ملكية المطعون عليه لتلك المنقولات . واذ كانت هذه القرينة من شأنها أن تؤدى الى ما رتبه عليها الحكم المطعون عليه ، لأن القاعدة فى

الاثبات هى أن اليقين لا يزول بالشك ، وأن الاصل بقاء ما كان على ما كان وكان الطاعن قد قرر شراءه المنقولات من المطعون عليه فاثبت ذلك أن المنقولات كانت للمطعون عليه نتظل كذلك حتى يثبت أنه اشتراها منـه .
(نقض ١٢/٣/١٩٨٠ طعن ٤٢٩ س ٤٩ ق) .

اتفاق طرفى عقد البيع على قيام المشترى بالوفاء بدين الرهن على العين المبيعة . اعتباره حوالة دين قبول الدائن المرتهن إيها . اثره . جواز احتجاج المشترى قبله بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة ومنها عيوب الرضا .

٨٥٣ ــ اذ كان الاصل ان لمحكمة الموضوع أن تسبغ التكييف الصحيح على واقعة الدعوى ، الا انها تخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض ، واذ كان استناد محكمة الاستئناف الى المادة ٣٢٣ من القانون المدنى لا يصلح أساسا لتكييف العلاقة بين الاطراف الثلاثة ــ البائع والمشترى والبنك ــ لأنه لا صالح للطاعنين فى الوفاء عن البائع بقصد الحلول محل البنك فى دينه قبل البائع ، كما أن الطاعنين لم يقصدا الوفاء الى البنك تفضلا ، وكان التكييف الصحيح لهذه العلاقة هو أن الامر يتعلق بحوالة دين تم الاتفاق فيها بين المدين الاصلى للبنك ــ المطعون عليه الاول البائع ــ والمحال عليه ــ الطاعنتين المشتريتين ــ على أن تتحمل الاخيرتان سداد دين البنك بدلا من سداد الثمن للبائع فى مقابل تطهير العقار من الرهن ، ومؤدى ذلك أن الدين الذى التزمت به الطاعنتان قبل الدائن هو عين الدين الذى كان مترتبا فى ذمة المدين الاصلى وبرئت منه هـذه الذمة بالحوالة مادام الدائن ــ البنك ــ قد قبلها ويكون له ان يحتج على الدائن بأوجه الدفع المستمدة من عقد الحوالة كعيوب الرضا . (نقض ٢٥/٣/١٩٨٠ طعن ٤٦٩ س ٤٠ ق) .

عقد البيع الصادر من الحراسة العامة عن العين محل الحراسة . لا يعتبر عقدا اداريا . تعرض الحكم لبحث قرار لجنة التقييم المشكلة باتفاق الطرفين . لا خطأ . اختصاص المحاكم ولائيا بنظر الدعوى .

٨٥٤ ــ اذ كان عقد البيع قد صدر من الحراسة العامة بصفتها نائبة عن المطعون ضدها الاولى فانه لا يعتبر عقداً ادارياً بل هو عقد من عقود القانون الخاص تختص جهة القضاء العادى بنظر المنازعات المتعلقة به ، ولا يغير من هذا النظر ان الفصل فى الدعوى يقتضى التعرض بالبحث فى قرار لجنة تقييم المصنع المباع ومحاضر أعمالهـــا . ذلك أن تشـــكيل تلك اللجنة لم يتم بالتطبيق لاحكام قوانين التاميم بل شكلت باتفـــاق المتعاقدين لتحديد ثمن المصنع المبيع ، ومن ثم فان قرارها لا يعتبر قراراً ادارياً بل وسيلة لتحديد ثمن مبيع فى عقد بيع خاص ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعـــدم الاختصـــاص الولائى فانه يكون قد اصاب صحيح القانون . (نقض ١٩٧٩/١٢/٣ طعن ١١٥٣ س ٤٧ ق) .

الاراضى التى آلت ملكيتها الى الدولة تنفيذاً للقانون رقم ١٥ لســـنة ١٩٦٣ بشأن حظر تملك الاجانب للاراضى الزراعيـــة . اســـتحقاق المالك الاجنبى للتعويض عنها دون المشترى منه بعقد ابتدائى لم يسجل .

٨٥٥ ــ اذ يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه وما اضافه الحكم الاخير انه اســـتند فى رفض الدعوى الفرعيـــة التى رفعتها الطاعنة ــ البائعة الاجنبية ــ على الهيئة العامة للاصلاح الزراعى الى انه ليس للطاعنة الحق فى الرجوع على الهيئة المذكورة بمقدم الثمن الذى قضى به للمطعـــون عليـــه الاول لأن الاســـــتيلاء على الارض التى اشتراها المذكور تم تنفيذاً للقانون رقم ١٥ لســـنة ١٩٦٣ وان الطاعنـــة بوصفها مالكة للارض المبيعة التى تستحق التعويض مقابل الاستيلاء عليها دون المطعون عليه الاول لأنه ليس مالكا ، ولما كانت المادة الرابعـــة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ قد نصت على ان يؤدى الى ملاك الاراضى التى آلت ملكيتها الى الدولة تطبيقاً لهذا القانون تعويضاً يقدر وفقـــاً للاحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وبمراعاة الضريبة السارية فى ١٩٥٢/٩/٩ وكان الثابت أن المطعون عليه الاول لم يسجل عقد البيع الصادر اليه من الطاعنة فانه لا يكون مالكا ولا يستحق ثمة تعويض من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، لما كان ذلك فان النعى على الحكم يكون فى غير محله . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ١٥١ س ٤٢ ق) .

ايراد الحكم فى اسبابه ان عقد البيع موضوع الدعوى صدر من المورث بينما انه فى حقيقته صادر له ، خطا مادى لا يعيبه .

٨٥٦ — أن ما ذكره الحكم المطعون فيه بأن البيع صدر من مورثة المطعون عليهم مع أن البيع صادر اليها من المحجور عليه ، هو مجرد خطا مادى ومن ثم فلا يؤثر فى سلامة قضائه . (نقض ١٩٧٧/٥/١٧ طعن ٦٩٨ س ٤٢ ق) .

بيع المالك لعقاره ، عدم اختياره احدى الطرق المقررة للوفاء بمقابل التحسين فى الميعاد القانونى . تحديد قيمة هذا المقابل . كيفيته . ق ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ .

٨٥٧ — مفاد نصوص المواد ١٠ ، ١١ ، ١٢ من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرا عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة ، أنه فى حالة امتناع المالك عن اختيار احدى الطرق الثلاث المنصوص عليها فى المادة ١١ من القانون للوفاء بمقابل التحسين فى خلال ستين يوما من تاريخ اعلانه بالتقدير النهائى لقيمة العقار ، فقد رأى المشرع أنه فى حالة التصرفات الناقلة لملكية العقار أن يكون مقابل التحسين هو نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبين ثمن بيعه ، الا أن ذلك مشروط بأن يزيد ثمن البيع على تقدير اللجنة لقيمة العقار بعد التحسين . (نقض ١٩٧٧/٦/١٤ طعن ٥٢٢ س ٤٣ ق) .

المشترى من الوارث . مسئول بالتضامن مع البائع عن جميع المستحق من رسم الايلولة على المتصرف فى حدود قيمة العين المبيعة .

٨٥٨ — النص فى المواد ٩ ، ٤٣ ، ٤٥ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم ايلولة على التركات يدل — طبقا لما افصحت عنه الاعمال التحضيرية للقانون والمناقشات التى دارت حوله — على أن الشارع قرر حق مصلحة الضرائب فى تتبع أموال التركة وحصر هذا الحق على نصيب كل وارث باعتباره وحدة واحدة بقدر المطلوب منه واعتبر المشترى من الوارث مسئولا بالتضامن معه عن كل المتأخر من رسم الايلولة المستحق على

المنصرف ، ومؤدى ذلك أن هذه المسئولية التضامنية تتحدد بكل قيمة العقار او الحق العينى المبيع الآيل من التركة مادام أن الرسم المستحق فى ذمة الوارث لا ينقسم على أعيان نصـــيبه من التركة . لما كان ما تقــدم وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واطرح دفاع الطاعن القائم على أن مسئولية المشترى محددة بما يخص العين من الضرائب والرسوم وقضى بالغاء الحكم المستأنف فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون فى غير محله .
(نقض ١٩٧٥/٦/١١ طعن ٤٨٨ س ٤٠ ق) .

يجوز بمقتضى القـــانون او الاتفـــاق ان تكون ملكية ســـطح الارض منفصلة عن ملكية ما فوقها او ما تحتها . آلات المطحن الثابتة فى الارض على سبيل القرار . تعتبر عقارا لا تنتقل ملكيته الا بالتسجيل . العقارات التى يكون المورث قد اشتراها قبل وفاته بعقود عرفية لم تسجل . دخولهـــا — فى نطاق ضريبة التركات — ضمن اصول التركة .

٨٥٩ — اذا كانت ملكية الارض طبقا للمادة ٢/٨٠٣ من القـــانون المدنى تشمل ما فوقها وما تحتها الا ان الفقرة الثالثة من هذه المادة نصت على انه يجوز بمقتضى القانون او الاتفاق ان تكون ملكية ســـطح الارض منفصلة عن ملكية ما فوقها او ما تحتها وهو ما أكده المشروع فى المادة ٩٢٢ من القانون المدنى ، بتقريره ان كل ما على الارض أو تحتها من بناء أو غراس او منشآت اخرى يكون ملكا لصاحب الارض وانه مع ذلك يجـــوز أن يقام الدليل على ان أجنبيا قد اقام هذه المنشآت على نفقته . ولئن كان من المقرر فى قضاء هـــذه المحكمة ان آلات المطحن الثابتـــة فى الارض على سبيل القرار تعتبر عقارا لا تنتقل ملكيته الا بالتسجيل ، الا انه فى نطاق ضريبة التركات تدخل ضمن أصول التركة العقارات التى خلفها المتوفى ، ويكون قد اشتراها قبل وفاته بعقود عرفية لم تسجل . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى ملكية مورث الطاعنين لثلاثة أرباع ماكينة الطحين الى عقد البيع العرفى والى قرائن أخرى اوردها فى اسبابه فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٤/٥/٨ طعن ٤٨١ س ٣٧ ق) .

استعمال حق الملكية كان وما يزال مقيدا بمراعاة احكام القانون . مادتان ٨٠٢ ، ٨٠٦ مدنى . مؤدى ذلك . عدم تاثير القيود التى اوردها قانون الاصلاح الزراعى فى هـذا الخصـوص على عقـود بيـع الاراضى الزراعيـة القائمة وقت صدوره .

٨٦٠ — النص فى المادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القـانون المدنى على ان « لمالك الشىء فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه . وان يراعى فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح ... » يدل على أن استعمال حق الملكية كان وما يزال مقيدا بمراعاة احكام القانون ومن ثم فلا يكون للقيود التى اوجبها قانون الاصلاح الزراعى اى تأثير على عقود بيع الاراضى الزراعية القائمة وقت صدوره . (نقض ١٩٧٣/١٢/٢٠ الطعنان ١٤٣ ، ١٦٦ س ٣٧ ق) .

احكام تحديد اثمان الاراضى الزراعيـة الواردة بقـانون الاصـلاح الزراعى . تعلقها فقط بالاطيان المستولى عليها وفى حدود العـلاقة بين الدولة وبين المستولى لديهـم .

٨٦١ — الاحكام الخاصة بتحديد اثمان الاراضى الزراعيـة الواردة بقانون الاصلاح الزراعى تتعلق فقط بالاطيان التى تستولى عليها الحكومة فعلا وفقا لاحكامه — وفى حدود العلاقة بين الدولة وبين المستولى لديهم . (نقض ١٩٧٣/١٢/٢٠ طعن ١٤٢ ، ١٦٦ س ٣٧ ق) .

ما ورد بالمادة ٢/١٤٧ مدنى . رخصة يجريهـا القاضى عنـد توافر شروط معينة . قصر سلطته بشأنها على رد الالتزام التعاقدى الذى لم يتم تنفيذه الى الحد المعقول اذا كان تنفيذه مرهقا للمدين . مثـال بالنسـبة لعقـــد بيـع .

٨٦٢ — تعطى المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى القـاضى رخصـة يجريها عند توافر شروط معينة وتقتصر سلطته بشـأنها على رد الالتزام التعاقدى الذى لم يتم تنفيذه الى الحد المعقول اذا كان تنفيـذه مرهقـا للمدين دون أن يكون له فسخ العقد أو اعفاء المدين من التزامه القائم او الزام الدائن برد ما استوفاه منه . (نقض ١٩٧٣/١٢/٢٠ الطعـنان ١٤٢ ، ١٦٦ س ٣٧ ق) .

تطبيق المادة ٢/١٤٧ مدنى . مقتضــاه . تحميــل المدين الخسارة المألوفة التى كان يمكن توقعها عادة وقت التعاقد . تقسيم ما زاد على ذلك من خسارة غير مألوفة بين المتعاقدين .

٨٦٣ — لا يترتب على الاخذ بنظرية الظروف الطارئة وأثرها على العقد كما حددتها المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى أن يرفع القاضى عن المدين كل ما لحق به من ارهاق ويلقى به على كاهل الدائن وحده ، بل عليه ان يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول ، وذلك بتحميل المدين الخسارة المألوفة التى كان يمكن توقعها عادة وقت التعاقد ، ويقسم ما يزيد على ذلك من خسارة مألوفة بين المتعاقدين ، مراعيا فى ذلك كافة الظــروف والموازنة بين مصلحة كل منهما ، ومن ثم فلا يجوز اعفاء المدين من التزامه اعفاء تاما . (نقض ١٩٧٣/١٢/٢٠ الطعنان ١٤٢ ، ١٦٦ س ٣٧ ق) .

القانون ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ لا يمنع وزارة الزراعة من شراء مصانع علف الحيــوان المملوكة للافراد والهيئات — غــير الشركات المساهمــة والجمعيات التعاونية — عن غير طريق بنك التسليف . ايلولة هذه المصانع فى النهاية الى الجمعيات التعاونية مقابل دفع ثمنها لمن تولى شراءها .

٨٦٤ — انه وان اجازت احكام القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ لوزير الزراعة الاتفاق مع بنك التسليف الزراعى والتعاونى على أن يتولى شراء مصانع علف الحيوان — المملوكة لافراد او هيئات لا يجوز لها ادارتها طبقا لاحكامه — التى يطلب اصحابها بيعها ، الا انه ليس فى هذه الاحكام — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ما يمنع الوزارة من القيام بهذه العمليات عن غير طريق بنك التسليف ، خاصة وان هذه المصانع ستؤول فى النهاية الى الجمعيات التعاونية التى ستدفع الثمن لمن تولى شراءها ، واذ كان الثابت أن مورث الطاعنين استنادا الى احكام القــانون المذكور قد تقــدم بطلب الى الوزارة المطعون عليها لتشترى مصنعه ، وكان قبول الوزاره المطعون عليها الطلب المقدم من مورث الطاعنين ، وعرضه على اللجنــة المشكلة طبقا للمادة الثانية من القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ التى أصدرت قرارها بتقدير الثمن يعتبر قبولا من الوزارة للايجاب الصادر من مورث الطاعنين ببيع مصــنعه ، فان الجــدل بشأن ما اذا كان المشرع قد الزم

الوزارة بشراء المصنع الذى يطلب صاحبه بيعه ام أنه لم يلزمها بذلك يكون منتفيا . (نقض ١٩٧٢/٥/١٨ طعن ٢٧٢ س ٣٧ ق) .

تقدير ثمن مصانع علف الحيوان وفقا للقانون ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ يشمل عناصر اخرى غير ثمن الالات . ليس للجنة المختصة بتقدير الثمن سلطة تعديل قواعد التقدير التى وضعها ذلك القانون .

٨٦٥ — أعطى القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ لصاحب المصنع الحق فى استيفاء الثمن الذى يساويه مصنعه طبقا لتقدير اللجنة المنصوص عليها فى المادة الثانية منه . واذ كان الثمن يشمل عناصر أخرى غير ثمن الالات ، فان اسس التقدير التى وضعتها اللجنة الاقتصادية المركزية ، والتى تقضى بأن يكون التقدير قاصرا على قيمة الالات ، ولا يشمل مبانى المصنع او غير ذلك مما يكون فيه من مهمات وأدوات تكون مخالفة للاسس التى وضعها القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ . واذ كانت اللجنة المذكورة لا تملك تعديل احكام القانون ولم يخولها القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ سلطة تعديل قواعد التقدير التى وضعها ، فان ما وضعته تلك اللجنة من اسس مخالفة لهذه القواعد لا يجوز اتباعه لمخالفته للقانون . (نقض ١٩٧٢/٥/١٨ طعن ٢٧٢ س ٣٧ ق) .

عدم ثبوت تاريخ المبيع قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى . اثره . اعتبار المتصرف فيه باقيا على ملك البائع فيما يختص بتطبيق احكام الاستيلاء .

٨٦٦ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة — أن الاصلاح الزراعى انما يستمد حقه فى الاستيلاء على ما يزيد عن القدر المسموح بتملكه قانونا من البائع نفسه اذا كان البيع غير ثابت التاريخ قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى ، وذلك على اساس أن البائع هو الذى زادت ملكيته وقت العمل بقانون الاصلاح الزراعى عن هذا القدر ، وأن الاستيلاء الذى قامت به جهة الاصلاح الزراعى انما يستهدف البائع للحد من ملكيته الزائدة عن الحد المسموح بتملكه قانونا . (نقض ١٩٧١/٢/١٦ طعن ٣٠٥ س ٣٦ ق) .

اختصاص اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى . مقصور على المنازعات التى تقوم بين جهة الاصلاح وبين المستولى لديهم او الغير مدعى

الملكية بشأن الاستيلاء على الارض . المنازعة بين البائع والمشترى وبشأن عدم تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد البيع . اختصاص جهة القضاء العادي بالفصل فيها .

٨٦٧ ـــ مفاد نص المادة ٢/١٣ مكررا من قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانونين ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ ، ٢٤٥ لسنة ١٩٥٦ ـــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـــ أن اختصاص اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى مقصور على ما يعترض الاستيلاء من منازعات سواء قامت بين جهة الاصلاح الزراعى وبين المستولى لديهم أو كانت المنازعة بين جهة الاصلاح الزراعى وبين الغير ممن يدعى ملكيته للارض التى تقرر الاستيلاء عليها والتى تكون عرضة للاستيلاء وفقا للاقرارات المقدمة من الملاك الخاضعين لقانون الاصلاح الزراعى وذلك كله لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه بحسب احكام هذا القانون ، أما غير ذلك من المنازعات التى تقوم بين الافراد وبعضهم بشأن تنفيذ الاتفاقات المبرمة بينهم ، والتى لا تكون جهة الاصلاح الزراعى طرفا فيها ، فانه لا اختصاص للجنة بنظرها ، وانما يكون الاختصاص لجهة القضاء العادى صاحبة الولاية العامة فى جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص . واذ كان النزاع قائما فى الدعوى بين المطعون عليها الاولى (المشترية) والمطعون عليه الثانى (البائع) بشأن ما ادعاه من عدم تنفيذها التزامها بوفاء باقى ثمن العقار المبيع وطلب فسخ التعاقد بينهما لهذا السبب ، وكان هذا النزاع بذاته لا تعتبر جهة الاصلاح الزراعى طرفا فيه ، بل يدور حول تنفيذ الالتزامات التعاقدية بين طرفى العقد وحدهما دون جهة الاصلاح الزراعى ، فان هذا النزاع تختص جهة القضاء العادى بنظره ويخرج عن نطاق اختصاص اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى . (نقض ١٩٧٠/١١/٣ طعن ١٨٧ س ٣٦ ق) .

النص فى قرار التقسيم على ان تنفيذ المرافق يكون على حساب المقسم . لا يتصل بالنظام العام .

٨٦٨ ـــ ما ورد بأحكام البرنامج الخاص بتنفيذ المرافق العامة الملحق بقرار التقسيم ، من ان تنفيذ المرافق يكون على حساب المقسم ، لا يتصل

بالنظام العام ، ويجوز الاتفاق على ما يخالفه ، يدل على ذلك ما تقضى به المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ من انه يجوز تسجيل عقد البيع عن قطعة أرض من الاراضى المقسمة ولو لم تتم أعمال المرافق العامة اذا دفع المقسم أو المشترى المبالغ التى تخص هذه القطعة فى أعمال المرافق العامة ، وما تقضى به المادة ١٤ من هذا القانون من عدم جواز اقامة اى مبنى على قطعة ارض من اراضى التقسيم الا اذا دفع المقسم او المشترى الى السلطة المختصة نصيب تلك القطعة فى تكاليف المرافق العامة . (نقض ١٩٧٠/١٢/٢٩ طعن ١٨٩ س ٣٦ ق) .

وقوع البيع صحيحا طبقا لاحكام القانون المدنى . بقاؤه صحيحا بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى ولو كان من شانه ان يجعل المتصرف اليه مالكا لاكثر من الحد المقرر . خضوع الزيادة فى هذه الحالة لاحكام الاستيلاء لدى المتصرف اليه .

٨٦٩ ــ متى كان البيع الصادر قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ قد وقع طبقا لاحكام القانون المدنى فانه ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ يبقى صحيحا بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى ويظل ملزما لعاقديه ولو كان من شانه ان يجعل المتصرف اليه مالكا لأكثر من الحد المقرر وتخضع الزيادة فى هذه الحالة لاحكام الاستيلاء لدى المتصرف اليه ، ومن ثم فانه لا يترتب على بلوغ ملكية المشترى الحد الاقصى للملكية المقرر فى قانون الاصلاح الزراعى وجوب رد هذه الاطيان الزائدة الى البائعين . (نقض ١٩٦٩/١٢/١٨ طعن ٤٥٤ س ٣٥ ق) .

الهلاك ــ فى حكم المادة ٤٣٧ مدنى ــ زوال الشىء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية . استيلاء الاصلاح الزراعى على قدر من الاطيان المبيعة ليس هلاكا لهــذا القــدر .

٨٧٠ ــ الهلاك المنصوص عليه فى المادة ٤٣٧ من القانون المدنى هو ــ وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ــ زوال الشىء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية ومن ثم فان استيلاء الاصلاح الزراعى ــ بعد البيع ــ على قدر من الاطيان المبيعة لا يعد هلاكا لهذا القدر تجرى عليه احــكام الهلاك فى البيع .(نقض ١٩٦٦/٢/١ طعن ٢٧٧ س ٣٠ ق) .

لم يحظر قانون الاصلاح الزراعى على المالك التصرف فيما يستبقيه لنفسه من اطيان .- صدور قانون الاصلاح الزراعى لا يترتب عليه استحالة تنفيذ التزام المالك بنقل ملكية ما باعه منها . عدم ادراج المالك القدر المبيع ضمن ما اختاره من اطيان بصفة اصلية وايراده فى اقراره تحفظا بان يدرج ضمن هذه الاطيان فى حالة عدم الاعتداد بالبيع وقبول جهة الاصلاح الزراعى هذا التحفظ . امتناع نقل الملكية فى الفترة ما بين تقديم الاقرار وموافقة جهة الاصلاح الزراعى على الحفظ . مانع مؤقت لم يترتب عليه — فى حدود سلطة محكمة الموضوع — زوال المنفعة المرجوة من العقد وليس له من اثر سوى تاجيل تنفيذ الالتزام فى تلك الفترة دون ان يؤدى الى انفساخ العقد بقوة القانون .

٨٧١ — لم يحظر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على المالك التصرف فيما يستبقيه لنفسه فى حدود المائتى فدان ولم يضع أى قيد على هذا التصرف ومن ثم فلا يترتب على صدور هذا القانون استحالة تنفيذ التزام ملكية القدر الذى باعه من تلك الاطيان . فاذا كان البائع لم يدرج فى اقراره القدر المبيع ضمن الاطيان التى اختارها لنفسه بصفة أصلية وامتنع بذلك نقل الملكية للمشترى فى الفترة بين تقديم هذا الاقرار وموافقة جهة الاصلاح الزراعى على اعمال مقتضى التحفظ الوارد فيه بشأن هذا القدر واعتباره ضمن الاطيان المحتفظ بها للمالك ، وكان هذا المانع المؤقت لم يترتب عليه — فى حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع — زوال المنفعة المرجوة من العقد فلا يكون له من اثر سوى تأجيل تنفيذ الالتزام فى الفترة التى قام فيها ولا يؤدى الى انفساخ العقد بقوة القانون . (نقض ١٩٦٣/١/٣ طعن ٢٦٣ س ٢٦ ق) .

فهـــــرس

الموضـــوع	الصفحة

الفصل الاول : انعقاد البيع

الفرع الاول : اركان البيع

الفرع الثانى : صورية البيع

الفصل الثانى : آثار البيع

الفرع الاول : التزامات البائع

الموضـــوع | الصفحة

الموضوع	الصفحة

الموضـــوع | الصفحة

رقم الايداع : ٢٣٥٤ / ١٩٨٥

دار نشر الثقافة بالاسكندرية
١٣ شارع حسبو منشا ـــ محرم بك
ت : ٣٢١٩٨/٢٠٦٢٥

